This is a digital copy of a book that was preserved for generations on library shelves before it was carefully scanned by Google as part of a project to make the world's books discoverable online.

It has survived long enough for the copyright to expire and the book to enter the public domain. A public domain book is one that was never subject to copyright or whose legal copyright term has expired. Whether a book is in the public domain may vary country to country. Public domain books are our gateways to the past, representing a wealth of history, culture and knowledge that's often difficult to discover.

Marks, notations and other marginalia present in the original volume will appear in this file - a reminder of this book's long journey from the publisher to a library and finally to you.

Usage guidelines

Google is proud to partner with libraries to digitize public domain materials and make them widely accessible. Public domain books belong to the public and we are merely their custodians. Nevertheless, this work is expensive, so in order to keep providing this resource, we have taken steps to prevent abuse by commercial parties, including placing technical restrictions on automated querying.

We also ask that you:

+ *Make non-commercial use of the files* We designed Google Book Search for use by individuals, and we request that you use these files for personal, non-commercial purposes.

+ *Refrain from automated querying* Do not send automated queries of any sort to Google's system: If you are conducting research on machine translation, optical character recognition or other areas where access to a large amount of text is helpful, please contact us. We encourage the use of public domain materials for these purposes and may be able to help.

+ *Maintain attribution* The Google "watermark" you see on each file is essential for informing people about this project and helping them find additional materials through Google Book Search. Please do not remove it.

+ *Keep it legal* Whatever your use, remember that you are responsible for ensuring that what you are doing is legal. Do not assume that just because we believe a book is in the public domain for users in the United States, that the work is also in the public domain for users in other countries. Whether a book is still in copyright varies from country to country, and we can't offer guidance on whether any specific use of any specific book is allowed. Please do not assume that a book's appearance in Google Book Search means it can be used in any manner anywhere in the world. Copyright infringement liability can be quite severe.

About Google Book Search

Google's mission is to organize the world's information and to make it universally accessible and useful. Google Book Search helps readers discover the world's books while helping authors and publishers reach new audiences. You can search through the full text of this book on the web at `http://books.google.com/`

UC-NRLF
$B 40 076

J. Schumacher

Landwirtschaftliches Pachtrecht

Verlagsbuchhandlung Paul Parey in Berlin

Digitized by Google

THE LIBRARY
OF
THE UNIVERSITY
OF CALIFORNIA

FROM THE LIBRARY OF
COUNT EGON CAESAR CORTI

MAIN LIB.-AGRIC.

Digitized by Google

Digitized by Google

Digitized by Google

Das landwirtschaftliche Pachtrecht.

Gemeinverständliche Darstellung

der

in Deutschland geltenden Bestimmungen über die Pacht landwirtschaftlicher Grundstücke.

Von

Dr. jur. Johannes Schumacher,

Amtsgerichtsrat in Köln,
Professor an der landwirtschaftlichen Akademie Bonn-Poppelsdorf.

Berlin.
Verlagsbuchhandlung Paul Parey.
Verlag für Landwirtschaft, Gartenbau und Forstwesen.
SW., Hedemannstraße 10.
1901.

Digitized by Google

Übersetzungsrecht vorbehalten.

Digitized by Google

HD1511
G454

Vorwort.

Zu den Gegenständen, welche durch das Bürgerliche Gesetzbuch für das Deutsche Reich neu geregelt worden sind, gehört auch die Pacht. Die Regelung erfolgte in der Weise, daß das Bürgerliche Gesetzbuch zunächst die Vorschriften über die Miete ausführlich darstellt, und dann, unter gleichzeitiger Aufhebung und Ergänzung dieser Vorschriften, die Bestimmungen über die Miete bei der Pacht zur entsprechenden Anwendung bringt. Hierdurch wird die Darstellung, welche das Bürgerliche Gesetzbuch von der Pacht giebt, für den Laien unverständlich, ja fast unbrauchbar. Eine besondere Darstellung der Pacht, welche die Schwierigkeiten, die das Gesetz bietet, beseitigt, dürfte deshalb gerechtfertigt sein. Die nachstehende Veröffentlichung beschränkt sich auf die Pacht von Grundstücken, auf welchen Landwirtschaft betrieben werden soll. Die Darstellung will eine gemeinverständliche in dem Sinne sein, daß der Leser ohne Vorkenntnisse und ohne andere Hülfsmittel die erforderliche Auskunft erhalten kann. Im ersten Teile des Buches sind die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches über die Pacht landwirtschaftlicher Grundstücke wiedergegeben. Um aber im weitesten Sinne verständlich zu sein, ist in dem zweiten Teile des Buches der Pachtvertrag selbst eingehend dargestellt und durch zwei Pachtvertragentwürfe näher erläutert worden. Ein besonderer Abschnitt soll dem Verpächter und Pächter zeigen, wie er die mannigfachen, aus dem Pachtvertrage entstehenden Ansprüche am besten geltend macht. Die Vorschriften über die Stempelsteuer sind in einem weiteren Abschnitte zur Darstellung gelangt.

Wie das Bürgerliche Gesetzbuch in ganz Deutschland gilt, so ist auch der Geltungsbereich dieses Buches das ganze Deutsche Reich. Norddeutschland und Süddeutschland sind in gleicher Weise berücksichtigt worden. In Norddeutschland sind die allgemeinen Bedingungen für die Verpachtung der preußischen Domänen mit Recht auch für viele Privatverwaltungen vorbildlich, weil sie die langjährigen Erfahrungen enthalten, die der preußische Staat mit der Verpachtung seines

M797653

Digitized by Google

ausgedehnten Domänenbesitzes gemacht hat. Die Bedingungen für die Verpachtung der Domänen sind in Preußen im Jahre 1900 mit Rücksicht auf das Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuches umgearbeitet und neu veröffentlicht worden. Diese neueste Veröffentlichung ist in diesem Buche dargestellt. Damit auch Süddeutschland nicht unvertreten blieb, sind die allgemeinen Bedingungen für die Verpachtung der Fürstlich Thurn und Taxisschen Güter in Bayern gleichfalls angeführt. Sie geben die Auffassung wieder, welche diese große und anerkannt musterhaft geführte süddeutsche Privatverwaltung von dem Verhältnis zwischen Verpächter und Pächter hat.

Möge das Buch eine freundliche Aufnahme finden.

Köln, im Januar 1901.

Dr. Schumacher.

Digitized by Google

Inhalt.

Erster Teil. Das Pachtrecht.

Erster Abschnitt. Begriff und Abschluß des Pachtvertrages.

		Seite
§ 1.	1. Begriff des Pachtvertrages	1
§ 2.	2. Die landwirtschaftliche Pacht	2
§ 3.	3. Inhalt des Pachtvertrages	3
§ 4.	4. Abschluß des Pachtvertrages	5
§ 5.	5. Form des Pachtvertrages	7
§ 6.	6. Pacht auf bestimmte und unbestimmte Zeit	9
§ 7.	7. Die stillschweigend verlängerte Pacht	10

Zweiter Abschnitt. Die rechtliche Stellung der Verpächters.

§ 8.	1. Die Überlassung des Gebrauchs und der Benutzung	12
	2. Die Haftung des Verpächters für Mängel des Pachtgegenstandes.	
§ 9.	a) Die Voraussetzungen der Haftung	14
§ 10.	b) Kenntnis der Mängel beim Pächter	16
§ 11.	c) Berechnung der Entschädigung des Pächters	17
§ 12.	3. Die Haftung des Verpächters bei Störungen durch Dritte	18
§ 13.	4. Die Tragung der Lasten und Ersatz von Verwendungen	19
§ 14.	5. Die Sicherstellung des Verpächters (Kaution)	21

Dritter Abschnitt. Die rechtliche Stellung des Pächters.

§ 15.	1. Die rechtliche Stellung des Pächters im allgemeinen	23
	2. Der Pachtzins.	
§ 16.	a) Art der Zahlung und Zahlungszeit	25
§ 17.	b) Ort der Zahlung	27
§ 18.	c) Die empfangsberechtigten Personen	27
§ 19.	3. Die Verpflichtung des Pächters zu Ausbesserungen (Reparaturen)	29
§ 20.	4. Verhalten des Pächters bei Mängeln des Pachtgegenstandes	30
§ 21.	5. Wegnahme von Einrichtungen	30

Vierter Abschnitt. Besondere Rechtsverhältnisse.

	1. Die Unterverpachtung.	
§ 22.	a) Allgemeine Bestimmungen	32
§ 23.	b) Rechte des Verpächters	34
	2. Das Pfandrecht des Verpächters und Pächters.	
	I. Das Pfandrecht des Verpächters.	
§ 24.	a) Gegenstand des Pfandrechts	35
§ 25.	b) Entstehung und Endigung des Pfandrechts	37
§ 26.	c) Geltendmachung des Pfandrechts	38

Digitized by Google

Seite

§ 27. II. Das Pfandrecht des Pächters 41
§ 28. 3. Besitz und Besitzschutz 41
§ 29. 4. Verjährung der Ansprüche aus dem Pachtvertrage 43
§ 30. 5. Das Recht des Pächters auf Nachlaß (Remission) 45
§ 31. 6. Viehverstellung, Eisernviehvertrag und Viehpacht 46

Fünfter Abschnitt. Das Gutsinventar.

§ 32. 1. Begriff des Gutsinventars 47
2. Übernahme des Gutsinventars durch den Pächter.
§ 33. a) Allgemeines 49
§ 34. b) Die Verpachtung des Inventars 49
§ 35. c) Die Übernahme und Rückgabe des Inventars zum Schätzungswerte . . 51

Sechster Abschnitt. Einfluß rechtlicher Vorgänge auf das Pachtverhältnis.

I. Veräußerung des Pachtgegenstandes.
§ 36. 1. Der Standpunkt des Bürgerlichen Gesetzbuchs 52
§ 37. 2. Verhältnis des Erwerbers zum Pächter 53
§ 38. 3. Verhältnis des Verpächters zum Pächter 54
§ 39. 4. Verfügungen über den Pachtzins 56
§ 40. 5. Die Weiterveräußerung des Pachtgegenstandes 59
§ 41. 6. Anwendung auf andere Rechtsverhältnisse 59
§ 42. 7. Veräußerung vor dem Antritte der Pacht 61
§ 43. 8. Die Vereinbarung: Kauf bricht Miete 61
§ 44. II. Die Belastung des Pachtgegenstandes 62
§ 45. III. Die Zwangsversteigerung 63
§ 46. IV. Die Zwangsverwaltung 64
§ 47. V. Der Konkurs 65
§ 48. VI. Die Enteignung (Expropriation) 67

Siebenter Abschnitt. Die Beendigung der Pacht.

§ 49. A. Ablauf der Zeit, Tod und Versetzung 69
B. Beendigung der Pacht durch Kündigung.
§ 50. I. Allgemeine Voraussetzungen der Kündigung 71
§ 51. II. Kündigung unter Beobachtung der gesetzlichen Kündigungsfrist . . 73
III. Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist.
1. Kündigung des Verpächters.
§ 52. a) Bei vertragswidrigem Gebrauche und pflichtwidrigem Verhalten des Pächters 73
§ 53. b) Bei Pachtzinsrückstand 74
§ 54. 2. Kündigung des Pächters 75
C. Rückgewähr am Ende der Pacht.
§ 55. 1. Rückgewähr nach Ablauf der Pachtzeit 78
§ 56. 2. Rückgewähr im Laufe des Pachtjahres 80
§ 57. 3. Verzug bei der Rückgewähr 81
§ 58. 4. Rückgewähr des zum Schätzungswerte übernommenen Inventars . . 82
§ 59. 5. Rückgewähr eines Landgutes 84

Zweiter Teil. Der Pachtvertrag.

Erster Abschnitt. Allgemeine Vorschriften.

§ 60. 1. Die Bedeutung des Pachtvertrages 87
§ 61. 2. Das Verhältnis des Pachtvertrages zu den gesetzlichen Bestimmungen . . 89
§ 62. 3. Die Übergangsbestimmungen 90

Digitized by Google

Seite

Zweiter Abschnitt. Die Geltendmachung der Ansprüche aus dem Pachtvertrage.

I. Allgemeine Vorschriften.

§ 63. 1. Übersicht . . . 93
§ 64. 2. Der Wert des Streitgegenstandes . . . 94
§ 65. 3. Das zuständige Gericht . . . 95
§ 66. 4. Die Klage aus dem Pachtvertrage . . . 97
§ 67. 5. Die Klage auf Zahlung des Pachtzinses vor der Fälligkeit . . . 99
§ 68. 6. Die Räumungsfristen bei der Pacht . . . 100
§ 69. 7. Die Räumungsklage . . . 100

II. Die vollstreckbaren Schuldtitel.

§ 70. 1. Die rechtskräftigen Endurteile . . . 101
§ 71. 2. Die vorläufig vollstreckbaren Urteile . . . 102
§ 72. 3. Das Anerkenntnisurteil . . . 103
§ 73. 4. Das Versäumnisverfahren . . . 103
§ 74. 5. Das Mahnverfahren . . . 104
§ 75. 6. Der gerichtliche Vergleich . . . 106
§ 76. 7. Die notariellen und gerichtlichen Urkunden . . . 106
§ 77. 8. Das schiedsrichterliche Verfahren . . . 107
§ 78. 9. Wirkung der Urteile gegen dritte Personen . . . 111

III. Die Zwangsvollstreckung.

§ 79. A. Allgemeine Voraussetzungen . . . 111
§ 80. B. Die Zwangsvollstreckung in bewegliche Gegenstände des Schuldners 112
§ 81. C. Die Zwangsvollstreckung in Forderungen und andere Vermögensrechte des Schuldners . . . 114

D. Die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen.

§ 82. I. Die Sicherungshypothek . . . 116
§ 83. II. Die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung . . . 119

Dritter Abschnitt. Die Stempelpflichtigkeit der Pachtverträge.

§ 84. 1. Allgemeines . . . 122
§ 85. 2. Die Stempelpflichtigkeit der Pachtverträge in Preußen . . . 123
§ 86. 3. Die Stempelpflichtigkeit der Pachtverträge in Sachsen . . . 127

Vierter Abschnitt. Pachtvertragentwürfe.

I. Entwurf eines Pachtvertrages über einzelne Grundstücke . . . 127
II. Entwurf eines Pachtvertrages über ein mittleres und großes Landgut . . . 131

Fünfter Abschnitt. Die allgemeinen Bedingungen für die Verpachtung der Königlich Preußischen Domänen und die allgemeinen Bedingungen für die Verpachtung Fürstlich Thurn und Taxisscher Güter in Bayern.

Vorbemerkung . . . 166
I. Allgemeine Bedingungen für die Verpachtung der Königlich Preußischen Domänen. 1900 . . . 167
II. Allgemeine Bedingungen für die Verpachtung Fürstlich Thurn und Taxisscher Güter in Bayern . . . 199
Sachregister . . . 209

Litteratur.

a) Litteratur zum Bürgerlichen Gesetzbuche.

Borchert, Das Mietrecht nach dem Bürgerlichen Gesetzbuche. 1899.
Endemann, Einführung in das Studium des Bürgerlichen Gesetzbuchs. 7. Aufl. Berlin 1900.
Fränkel, Das Miet- und Pachtrecht nach dem Bürgerlichen Gesetzbuche. Berlin 1897.
Fuld, Das Mietrecht nach dem Bürgerlichen Gesetzbuche. Leipzig 1898.

Digitized by Google

Haidlen, Das Bürgerliche Gesetzbuch nebst dem Einführungsgesetz. Stuttgart 1897.
Planck, Bürgerliches Gesetzbuch nebst Einführungsgesetz. Berlin 1898.
Siber, Das gesetzliche Pfandrecht des Vermieters, Verpächters und Gastwirts.

b) Andere Litteratur.

von Thumb, Handbuch über Pacht und Pachtverträge. Wiesbaden 1822.
von Honstedt, Verpachtung der Landgüter. Hannover 1837.
Buddeus, Die Zeitpacht größerer Landgüter. Magdeburg 1838.
Kraft, Die Verpachtung von Landgütern mit Gutsinventarien. 2. Aufl. Altenburg 1858.
Kletke, Rechtsverhältnisse zwischen Verpächtern und Pächtern. Berlin 1866.
Bertrand, Über landwirtschaftliche Pachtverträge. Breslau 1870.
Drechsler, Der landwirtschaftliche Pachtvertrag. Halle 1871.
Blomeyer, Pachtrecht und Pachtverträge, ein Handbuch des preußischen und sächsischen Pachtrechts. Berlin 1873.
Ölrichs, Die Domänenverwaltung des preußischen Staates. Breslau 1883.
Freudenstein, Der landwirtschaftliche Pachtvertrag nach den Rechtssystemen Deutschlands und der Schweiz. Minden i. W. 1884.
Stöckhardts angehender Pächter oder landwirtschaftlicher Betrieb in Pacht und Eigenbesitz. 8. Aufl., bearbeitet von Backhaus. Berlin 1892.

Abkürzungen.

A.G. = Preußisches Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch.
A.G.Zw.G. = Ausführungsgesetz zum Reichsgesetze über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung.
Art. = Artikel.
B.G.B. = Bürgerliches Gesetzbuch für das Deutsche Reich.
C.P.O. = Civilprozeßordnung.
E. = Sammlung der Entscheidungen eines Gerichtshofes, z. B. R.G. 11. März 1885 E. 15 S. 278 = Entscheidung des Reichsgerichts vom 11. März 1885 in Band 15 Seite 278 der Entscheidungen dieses Gerichtshofes.
E.G. B.G.B. = Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch für das Deutsche Reich.
G.S. = Preußische Gesetzsammlung.
H.S. = Pachtvertrag des Fürstlich Hohenzollernschen Rentamts zu Sigmaringen (Formular Nr. 1891).
J.M.Bl. = Preußisches Justizministerialblatt.
K.O. = Konkursordnung.
Motive = Begründung zum ersten Entwurfe des Bürgerlichen Gesetzbuches für das Deutsche Reich.
O.K. = Oberlandesgericht Köln.
Pr.D. = Allgemeine Bedingungen für die Verpachtung der Königlich preußischen Domänen 1900.
R.G. = Reichsgericht.
R.Ges. = Reichsgesetz.
R.G.Bl. = Reichsgesetzblatt.
Rhein. Arch. = Archiv für das Civil- und Kriminalrecht der Rheinprovinz (Rheinisches Archiv).
Striethorst-Archiv = Striethorst, Archiv für Rechtsfälle des preußischen Obertribunals.
Th.T. = Allgemeine Bedingungen für die Verpachtung Fürstlich Thurn und Taxisscher Güter in Bayern.
Zw.G. = Reichsgesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung.

Zahlen mit vorstehendem § (z. B. § 313) bedeuten Paragraphen des B.G.B., es sei denn, daß der Zusammenhang oder ein besonderer Zusatz etwas anderes ergiebt. Zahlen mit vorstehendem vgl. § (z. B. vgl. § 63) bedeuten Paragraphen des Buches.

Digitized by Google

Erster Teil.

Das Pachtrecht.

Erster Abschnitt.

Begriff und Abschluß des Pachtvertrages.

§ 1. 1. Begriff des Pachtvertrages.

1. Pachtvertrag[1]) ist derjenige Vertrag, in welchem der Verpächter sich verpflichtet, während der Pachtzeit dem Pächter den Gebrauch des gepachteten Gegenstandes und den Genuß derjenigen Früchte zu gewähren, welche nach den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft als Ertrag anzusehen sind, während der Pächter die Verpflichtung übernimmt, den vereinbarten Pachtzins zu zahlen (§ 581). Zum Wesen eines Pachtvertrages gehört demnach die Überlassung des Gebrauchs und der Benutzung und die Zahlung des Pachtzinses.

2. Die Pacht kommt der Miete nahe, unterscheidet sich aber von ihr in wesentlichen Punkten. Der wichtigste Unterschied zwischen Miete und Pacht

[1]) Das Bürgerliche Gesetzbuch für das Deutsche Reich hat entsprechend dem Vorgange älterer Gesetzgebungen in den §§ 535—580 zunächst die Miete behandelt. Der § 581 Absatz 2 bestimmt dann, daß bezüglich der Pacht die Vorschriften über die Miete entsprechende Anwendung finden, soweit sich nicht aus den §§ 582—597 ein anderes ergiebt. Durch diese Verweisung auf die Vorschriften über die Miete unter gleichzeitiger Abänderung und Ergänzung dieser Vorschriften wird die Darstellung, welche das Bürgerliche Gesetzbuch von der Pacht giebt, zu einer wenig übersichtlichen und schwer verständlichen. Eine weitere Schwierigkeit besteht darin, daß die Vorschriften über die Miete nicht unmittelbare, sondern nur entsprechende Anwendung finden sollen. Um eine verständliche und vollständige Darstellung zu erhalten, sind die Bestimmungen über die Pacht ohne Verweisung auf die Vorschriften über die Miete im Zusammenhange dargestellt.

Von den Vorschriften über die Miete erfahren Änderungen und Ergänzungen die §§: 536 durch 582 und 586; 549 Abs. 1 durch 596 Abs. 1; 551 Abs. 2 durch 584; 556 Abs. 1 durch 591 bis 594; 557 durch 597; 559, 563 durch 585; 565 durch 595; 569, 570 durch 596 Abs. 2, 3; die §§ 544, 580 sind nicht anwendbar; vgl. jedoch bezüglich der Pachtwohnungen § 9 Nr. 3.

Digitized by Google

besteht darin, daß der Mietvertrag nur den Gebrauch der Sache gewährt, der Pachtvertrag aber außerdem noch dem Pächter den Genuß der Früchte verschafft. Die Pacht unterscheidet sich von der Miete ferner dadurch, daß Gegenstand der Miete nur Sachen, d. h. nur körperliche Gegenstände (§ 90) sein können, während der Pachtvertrag auch Rechte zum Gegenstande haben kann. Gegenstand der Pacht kann z. B. sein: ein Landgut, einzelne Grundstücke, eine Mühle, eine Fabrik, der Betrieb eines Hotels, einer Bahnhofsrestauration, das Fischerei- und Jagdrecht, das Recht zur Gewinnung von Bodenbestandteilen, z. B. das Recht zum Betriebe eines Steinbruchs u. s. w.

3. Der Pachtvertrag gewährt den Fruchtgenuß nach der ausdrücklichen Einschränkung des Gesetzes nur so weit, als die Früchte nach den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft als Ertrag anzusehen sind. Der Pächter eines landwirtschaftlichen Grundstücks hat daher ohne ausdrückliche Ermächtigung nicht das Recht, aus dem Grundstücke Steine zu brechen oder die vorhandenen Thon-, Lehm-, Sand- oder Mergellager für sich zu verwerten, denn diese Gegenstände sind Teile des Grund und Bodens und können als Ertrag nicht angesehen werden.

Beispiel: Hat jemand mit einem Gute auch Wald gepachtet, so gehören die durch Windbruch gefällten Bäume nicht zum Pachtertrage, wenigstens nicht so weit, als sie die Zahl derjenigen Bäume übersteigen, die bei einer ordentlichen Bewirtschaftung des Waldes hätten geschlagen werden können. Sie stellen einen Teil des Grundkapitals dar und verbleiben dem Verpächter. Können z. B. nach dem Betriebsplan 200 hochstämmige Bäume jährlich gefällt werden, und hat der Windbruch 500 Bäume gefällt, so darf der Pächter sich nur 200 Bäume aneignen; den Rest muß er dem Verpächter herausgeben oder mit ihm verrechnen.

4. Gegenstand der Pacht wird gewöhnlich eine dem Pächter nicht gehörende fremde Sache sein. Es ist aber nicht ausgeschlossen, daß der Pächter auch seine eigene Sache pachtet. Wie die Vorarbeiten zum Bürgerlichen Gesetzbuch zeigen, erschien es dem Gesetzgeber selbstverständlich, daß der Eigentümer die eigene Sache von demjenigen in Pacht nehmen kann, welchem der Gebrauch derselben zusteht.

Beispiel: Wenn X ein ihm gehöriges Landgut dem A zu Eigentum vermacht, dem B aber an diesem Gut den lebenslänglichen Nießbrauch gegeben hat, so kann nach dem Tode des X A das im Nießbrauche des B stehende Gut von diesem pachten; er pachtet in diesem Falle eine ihm zugehörige Sache.

5. Dem Pachtvertrage des Bürgerlichen Gesetzbuches ist wesentlich die zeitliche Begrenzung der Dauer des gestatteten Gebrauchs- und Nutzungsrechts. Ein zeitlich unbeschränktes und vererbliches Gebrauchs- und Nutzungsrecht, wie es z. B. bei Lehen, Rentengütern u. s. w. vorkommt, kann durch einen Pachtvertrag nicht begründet werden.

§ 2. 2. Die landwirtschaftliche Pacht.

Die landwirtschaftliche Pacht ist diejenige Pacht, welche landwirtschaftliche Grundstücke, und zwar sowohl einzelne Grundstücke wie ganze Landgüter, zum

Digitized by Google

Gegenstande hat. Im täglichen Leben pflegt man unter einem Landgute eine größere herrschaftliche Besitzung zu verstehen. In diesem Sinne wird aber das Wort im B.G.B. nicht gebraucht. Unter einem Landgut versteht das B.G.B. ein zum selbständigen Betriebe der Landwirtschaft eingerichtetes Grundstück[1]). Daß dieses Grundstück als ein einheitliches Ganzes in das Grundbuch eingetragen ist, wird nicht erfordert; ebensowenig kommt es auf die Größe der Grundstücke an oder z. B. darauf, ob die Besitzung den Besitzer und seine Familie zu ernähren vermag[2]). Ein Landgut wird zwar oft eine zusammenhängende Grundfläche darstellen, es kann aber auch aus einer Mehrzahl verschiedener, räumlich getrennter Grundstücke bestehen. Erforderlich ist nur, daß die Grundstücke wirtschaftlich eine zum Betriebe der Landwirtschaft bestimmte Einheit bilden, und daß die Einrichtungen zu einem selbständigen landwirtschaftlichen Betriebe, insbesondere die notwendigen Gebäulichkeiten, vorhanden sind. Ein Landgut im Sinne des Gesetzes ist demnach auch ein Bauernhof. Auch städtische Grundstücke, auf denen Ackerbau und Viehzucht betrieben wird, sind als Landgüter anzusehen; ein einzelnes Grundstück ist aber kein Landgut[3]).

Im allgemeinen macht das B.G.B. zwischen der Verpachtung von Landgütern und der Verpachtung einzelner Grundstücke keinen Unterschied. Nur in einzelnen Beziehungen steht die Verpachtung von Landgütern unter abweichenden Vorschriften.

§ 3. 3. Inhalt des Pachtvertrages.

1. Die Pacht ist nach dem B.G.B. ein sogenanntes persönliches oder obligatorisches und kein dingliches Recht, d. h. sie gewährt dem Pächter kein Recht am Grund und Boden, sondern erzeugt nur persönliche Rechte und Pflichten zwischen dem Verpächter und Pächter.

---

[1]) Diese Begriffsbestimmung schließt sich an die bisherige Auffassung an. Nach einer Entscheidung des Reichsgerichts (Bd. 20 S. 261) sind unter einem Landgut landwirtschaftliche Grundstücke zu verstehen, welche ein zum Ackerbau oder zur Viehzucht bestimmtes Ganzes bilden. Es ist nicht notwendig, daß das Züchten von Vieh zum Verkaufe, d. h. zum gewerbsmäßigen Handel betrieben wird; es genügt, wenn die Viehzucht lediglich im Interesse der Landwirtschaft gepflegt wird. (Striethorst, Archiv Bd. 51 S. 7.) Über den Begriff des Landgutes vgl. auch noch Schumacher, Landwirtschaftsrecht 2. Aufl. § 230 S. 377.

[2]) Das preußische Gesetz vom 2. Juli 1898 (G. S. 139), betreffend das Anerbenrecht an Landgütern in der Provinz Westfalen, bestimmt: „Landgut ist jede ihrem Hauptzwecke nach zum Betriebe der Land- oder Forstwirtschaft bestimmte und zur selbständigen Nahrungsstelle geeignete Besitzung, welche mit einem, wenn auch räumlich von ihr getrennten, Wohnhause versehen ist." Wenn hier hervorgehoben wird, daß das Landgut eine selbständige Nahrungsstelle sein muß, so geschieht dies nur, um kleinere Besitzungen von dem Anerbenrecht auszuschließen. Daß ein Landgut seinen Besitzer selbständig ernährt, wird die Regel sein, ist aber zum Begriffe des Landgutes nicht erforderlich.

[3]) In diesem Sinne wird das Wort „Landgut" gebraucht in den §§ 98, 593, 594, 1822 Nr. 4, 2049, 2312 B.G.B.

Digitized by Google

2. Von diesem Grundsatz kennt das Gesetz aber wichtige Ausnahmen. Diese Ausnahmen haben zur gemeinsamen Voraussetzung, daß der Pachtgegenstand dem Pächter bereits übergeben, also die Pacht angetreten ist.

Es wirkt das Pachtrecht auch gegen den Erwerber des gepachteten Gegenstandes, wenn der Verpächter denselben veräußert (vgl. §§ 36 ff.). Der Pächter erlangt mit dem Antritte der Pacht den Besitz an dem Pachtgegenstande und wird gegen Eingriffe dritter Personen geschützt (vgl. § 28). Wird das Pachtgrundstück zwangsweise versteigert, so ist der Ersteher an den Pachtvertrag gebunden, wenn er ihn nicht unter Einhaltung der gesetzlichen Frist kündigt (vgl. § 45). Wird eine Zwangsverwaltung bezüglich des Pachtgegenstandes angeordnet, so ist der Verwalter an den Pachtvertrag ebenso gebunden wie der Verpächter. (§ 152 Abs. 2 des Reichsgesetzes vom 24. März 1897 über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung; vgl. § 46.) Wird über das Vermögen des Verpächters der Konkurs eröffnet, so ist der Pachtvertrag auch der Konkursmasse gegenüber wirksam. (§ 21 K.O.) Die einzige Änderung besteht darin, daß der Konkursverwalter an die Stelle des Verpächters tritt. Wird das Pachtgrundstück vom Konkursverwalter im Wege der freiwilligen Veräußerung verkauft, so wirkt eine solche Veräußerung wie eine Zwangsversteigerung. (§ 21 Abs. 3 K.O.; vgl. § 47.)

3. Während nach dem bisherigen preußischen Recht die Pacht in das Grundbuch eingetragen werden konnte, läßt das B.G.B. eine solche Eintragung nicht mehr zu. Das Bestehen einer Pacht kann daher nicht mehr aus dem Grundbuche festgestellt werden[1]).

4. Die Berechtigung, welche der Pachtvertrag dem Pächter gewährt, kann auch Gegenstand der Zwangsvollstreckung sein (vgl. hierüber § 81).

5. Wenn der Pächter lediglich Grundstücke pachtet, an welchen nur ein Fruchtgenuß möglich ist, so ist die ausschließliche Anwendung der Grundsätze über die Pacht zweifellos. Anders verhält es sich, wenn der Pachtvertrag neben den zum Fruchtgenuß dienenden Grundstücken auch Gebäulichkeiten umfaßt, die nur ein der Miete entsprechendes Gebrauchsrecht zulassen. Ob in einem solchen Falle die Grundsätze über die Pacht oder diejenigen über die Miete zur Anwendung kommen, hängt davon ab, welcher Gegenstand sich als die Hauptsache darstellt. Wenn ein Landgut oder sogar nur ein größerer Grundkomplex verpachtet wird, pflegt gewöhnlich auch ein zur Wohnung des Pächters dienendes Gebäude Gegenstand des Pachtvertrages zu sein. Trotzdem bleibt ein solcher Vertrag Pachtvertrag, da die Fruchtnutzung die Hauptsache ist. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, daß in Ansehung gewisser Einzelheiten die Grundsätze

[1]) War nach früherem Recht zur Wirksamkeit des Pachtvertrages Dritten gegenüber die Eintragung des Pachtvertrages in das Grundbuch erforderlich, war aber die Eintragung nicht erfolgt, so bleibt in Preußen der Pachtvertrag auch ohne Eintragung wirksam, wenn das Grundbuch in dem betreffenden Bezirk als angelegt anzusehen ist. (§ 188 Abs. 2 E.G. B.G.B.; Art. 9 der Verordnung zur Ausführung der Grundbuchordnung vom 16. November 1899, G. S. 562.)

Digitized by Google

über die Miete zur Anwendung kommen (vgl. z. B. § 9 Nr. 3). Besondere Bestimmungen in das B.G.B. aufzunehmen, ist vom Gesetzgeber nicht für angemessen erachtet worden [1]).

§ 4. 4. Abschluß des Pachtvertrages.

1. Haben die Parteien über die wesentlichen Erfordernisse des Pachtvertrages — über die Überlassung des Gebrauchs und der Benutzung und die Zahlung des Pachtzinses — Einigkeit erzielt, so ist im allgemeinen der Pachtvertrag abgeschlossen. Die Parteien pflegen aber noch über verschiedene andere Punkte Bestimmung zu treffen. Halten sie die Vereinbarung dieser weiteren Erfordernisse für wesentlich, so ist der Vertrag erst dann abgeschlossen, wenn auch hierüber eine Willensübereinstimmung erreicht worden ist. Ob ein bestimmter Punkt wesentlich oder unwesentlich ist, läßt sich nur im einzelnen Falle entscheiden. Verpächter wie Pächter stellen gewöhnlich bei den Vertragsverhandlungen eine Reihe von Bedingungen auf. Ist anzunehmen, daß die Parteien den Vertrag nur abschließen wollen, wenn diese Bedingungen von der anderen Seite genehmigt sind, so ist der Vertrag erst dann und nur dann abgeschlossen, wenn alle diese Bedingungen gegenseitig genehmigt worden sind (§ 154).

2. Die vertragschließenden Personen müssen großjährig, d. h. 21 Jahre alt, und handlungsfähig sein.

a) Gehört der Pachtgegenstand einem Minderjährigen, der unter Vormundschaft steht, so hat der Vormund den Pachtvertrag für ihn abzuschließen. Der Vormund bedarf der Genehmigung des Vormundschaftsgerichts, so oft der Pachtvertrag ein ganzes Landgut zum Gegenstande hat (§ 1822 Nr. 4). Zu einem Pachtvertrage über andere Grundstücke ist die Genehmigung des Vormundschaftsgerichtes erforderlich, wenn das Vertragsverhältnis länger als ein Jahr nach der Vollendung des 21. Lebensjahres des Mündels fortdauern soll (§ 1822 Nr. 5).

b) Gehört der Pachtgegenstand einem minderjährigen, aber unter elterlicher Gewalt stehenden Kinde, so hat der Vater das Kind zu vertreten (§ 1627). Der Vater hat nämlich kraft seiner elterlichen Gewalt die Nutznießung an dem Vermögen des Kindes (§ 1649) und kann in Ausübung dieses Nutzungsrechts ein zum Vermögen des Kindes gehörendes Grundstück oder Landgut verpachten (§ 1663). Der Vater bedarf der vormundschaftlichen Genehmigung nur dann, wenn der Pachtvertrag einzelne Grundstücke zum Gegenstande hat und das Vertragsverhältnis länger als ein Jahr nach der Vollendung des 21. Lebensjahres dauern soll. Beim Pachtvertrag über ein ganzes Landgut bedarf der Vater der Genehmigung des Vormundschaftsgerichts nicht (§§ 1822 Nr. 4, 5, 1643). Ist der Vater gestorben, für tot erklärt, oder hat er nach Auflösung der Ehe die elterliche Gewalt verwirkt, so steht die elterliche Gewalt mit der gleichen Wirkung

[1]) Das B.G.B. folgt in dieser Beziehung dem Preußischen Landrecht (Teil I Titel 21 § 260); vgl. auch Koch, Allgemeines Landrecht für die preußischen Staaten. 8. Aufl. Note 68 zu I, 21, § 260; Motive Bd. II S. 423.

Digitized by Google

und Beschränkung der Mutter zu (§§ 1680, 1684). Die Mutter hat dann auch die Pachtverträge über die Grundstücke ihrer minderjährigen Kinder abzuschließen. Ist der Mutter bei Ausübung der elterlichen Gewalt ein Beistand bestellt (§ 1687), so ist die Genehmigung des Beistandes erforderlich bei der Verpachtung von Landgütern stets und bei der Verpachtung einzelner Grundstücke dann, wenn das Vertragsverhältnis länger als ein Jahr nach der Vollendung des 21. Lebensjahres des Mündels fortdauern soll (§§ 1690, 1822 Nr. 4, 5).

c) Großjährige Personen sind im allgemeinen vollständig handlungsfähig und bedürfen der Vertretung oder Mitwirkung anderer Personen beim Abschluß von Verträgen nicht. Ist aber eine großjährige Person wegen Geisteskrankheit oder Geistesschwäche, wegen Verschwendung oder Trunksucht entmündigt (§ 6), so erhält sie einen Vormund, der den Vertrag für den Entmündigten abzuschließen hat. Der Vormund eines entmündigten Großjährigen bedarf der Genehmigung des Vormundschaftsgerichts, wenn ein Landgut verpachtet werden soll. Bei anderen Pachtverträgen ist die Genehmigung nur dann erforderlich, wenn das Pachtverhältnis länger als vier Jahre dauern soll (§ 1902).

d) Ist die Eigentümerin des Pachtgegenstandes eine Ehefrau, so ist zunächst festzustellen, welches Güterrecht zwischen den Eheleuten besteht. Haben die Eheleute ihre Güterverhältnisse durch Ehevertrag geordnet, so sind die Bestimmungen dieses Vertrags maßgebend. Leben die Eheleute z. B. in Gütertrennung, so kann die Ehefrau die ihr zugehörigen Grundstücke ohne Zustimmung des Mannes verpachten. Haben die Eheleute keinen Ehevertrag geschlossen, so gilt zwischen ihnen das gesetzliche Güterrecht (§§ 1363 ff.). Nach dem gesetzlichen Güterrecht wird das Vermögen der Ehefrau eingebrachtes Gut und der Verwaltung und Nutznießung des Mannes unterworfen. Neben dem eingebrachten Gut der Frau unterscheidet das Gesetz aber noch das Vorbehaltsgut der Frau. Zum Vorbehaltsgut der Frau gehört z. B. das, was die Frau durch ihre Arbeit oder durch den selbständigen Betrieb eines Erwerbsgeschäftes erwirbt, was in dem Ehevertrage für Vorbehaltsgut erklärt worden ist, was die Frau von Todes wegen — durch Erbfolge, Vermächtnis oder als Pflichtteil — oder unter Lebenden, z. B. durch Schenkung von einem Dritten mit der Bestimmung erwirbt, daß das Erworbene Vorbehaltsgut werden soll. Gehört der Pachtgegenstand zum Vorbehaltsgut der Frau, so kann die Frau allein und ohne Mitwirkung des Mannes einen gültigen Pachtvertrag abschließen. Gehört der Gegenstand zum eingebrachten Gut, so darf die Frau nur mit Einwilligung des Mannes verpachten. Der Mann ist dagegen für berechtigt zu erachten, Grundstücke, die zum eingebrachten Gut der Frau gehören, ohne deren Zustimmung zu verpachten[1]) (§§ 1375, 1395). Die Frau bedarf der Einwilligung des Mannes nicht, wenn der Mann durch Krankheit oder Abwesenheit verhindert ist, seine Genehmigung

[1]) Ob der Mann Grundstücke, welche zum eingebrachten Gut der Frau gehören, für die Dauer seines Verwaltungs- und Nutznießungsrechtes allein oder nur mit Zustimmung der Frau verpachten kann, ist zweifelhaft. Die Entscheidung hängt davon ab, ob das

Digitized by Google

zu erteilen, und mit dem Aufschube des Vertragsabschlusses Gefahr verbunden ist (§ 1401). Da es bei einer Ehefrau häufig zweifelhaft sein wird, ob sie allein oder nur mit Zustimmung des Mannes verpachten kann, so empfiehlt es sich, den Vertrag mit beiden Eheleuten abzuschließen oder doch die Genehmigung des Mannes einzuholen.

§ 5. 5. Form des Pachtvertrages.

1. Der Pachtvertrag kann mündlich und formlos abgeschlossen werden, wenn die Dauer der Pachtzeit ein Jahr nicht übersteigt. Für Pachtverträge auf längere Zeit bedarf es der einfachen schriftlichen Form (§ 566)[1]. Eine notarielle oder gerichtliche Beurkundung des Vertrages ist nicht erforderlich. Die gerichtliche oder notarielle Beurkundung hat aber den Vorteil, daß der Verpächter einen zur sofortigen Zwangsvollstreckung gegen den Pächter geeigneten Schuldtitel erhält (vgl. § 76).

2. Der schriftliche Vertrag muß von den Vertragschließenden eigenhändig durch Namensunterschrift oder mittels gerichtlich oder notariell beglaubigten Handzeichens unterzeichnet werden (§ 126). Das beglaubigte Handzeichen genügt auch, wenn derjenige, welcher mittels Handzeichens unterzeichnet, des Schreibens kundig ist, aber nicht schreiben will oder kann. Die Unterschrift muß eine wirkliche, d. i. eine durch den Aussteller selbst mittels Schreibens hergestellte Unterschrift sein; irgend ein Quervermerk, Herstellung durch Druck oder Faksimilierung, z. B. Benutzung eines den Namenszug wiedergebenden Stempels, ist keine Unterschrift im Sinne des Gesetzes. Ebensowenig genügt die Unterschrift durch einen beliebigen Stellvertreter, z. B. Unterschrift der Frau und des Sohnes statt der Unterschrift des Mannes bezw. Vaters, es sei denn daß diese Personen in gehöriger Weise bevollmächtigt sind. Die Unterschrift der vertragschließenden Personen muß auf derselben Urkunde erfolgen. Werden aber über den Vertrag mehrere gleichlautende Urkunden aufgenommen, so genügt es, wenn jede Partei die für die andere Partei bestimmte Urkunde unterzeichnet. Es ist also nicht nötig, daß jede Urkunde die Unterschrift beider Parteien trägt. Die schriftliche Form wird durch die gerichtliche oder notarielle Beurkundung ersetzt (§ 126).

3. Die Unterlassung der schriftlichen Form bewirkt aber nicht die Ungültig-

---

„Verpachten" unter den Begriff des „Verfügens" fällt. Nach meiner Ansicht liegt in der Verpachtung keine Verfügung über eingebrachtes Gut. Der Mann verfügt bei der Verpachtung nur über das ihm zustehende Nutzungsrecht. Wie der Mann kraft seines Nutzungsrechtes eingebrachte Grundstücke der Frau ohne deren Einwilligung selbst in Bewirtschaftung nehmen kann, so kann er auch über sein Nutzungsrecht ohne Zustimmung der Frau durch Verpachtung verfügen. Wollte man die Zustimmung der Frau verlangen, so würde § 1423 unverständlich sein, welcher der Frau bei Beendigung des ehemännlichen Nießbrauchs das Recht giebt, den Pachtvertrag zu kündigen. Fuld (S. 44) verlangt Einwilligung der Frau, Planck (§ 1375 Erl. 1) ist unbestimmt. Soll die Pacht über die Zeit des ehemännlichen Verwaltungsrechts hinaus dauern, so ist der Vertrag für die Frau stets nur dann verbindlich, wenn sie zugestimmt hat.

[1]) Über die Verwendung des Stempels zu schriftlichen Pachtverträgen vgl. §§ 84 ff.

Digitized by Google

keit des Vertrages, sie hat nur zur Folge, daß der Pachtvertrag als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen angesehen wird (§ 566). Es gilt dann alles, was von einem Pachtvertrage gilt, den die Parteien ausdrücklich auf unbestimmte Zeit abschließen (§§ 564 Abs. 2, 566, 595). Der nicht schriftlich abgeschlossene Pachtvertrag dauert hiernach mindestens ein Jahr. Vor Ablauf dieses Jahres kann der Vertrag nur dann beendet werden, wenn ein anderer gesetzlicher Aufhebungsgrund, z. B. Rückstand zweier aufeinander folgender Pachtzinsraten, vorliegt. Die Kündigung ist eine halbjährige und muß spätestens am ersten Werktage desjenigen Halbjahres erfolgen, mit dessen Ablauf die Pacht endigen soll.

Beispiel: A verpachtet dem B am 1. Februar 1900 ein Landgut auf fünf Jahre, der Vertrag wird aber nur mündlich abgeschlossen. In diesem Falle ist der Pachtvertrag nicht nichtig; er gilt aber nicht als auf fünf Jahre abgeschlossen, sondern als Pachtvertrag auf unbestimmte Zeit. Beide Parteien müssen den Vertrag auf mindestens ein Jahr, also bis zum 1. Februar 1901, erfüllen. Soll der Pachtvertrag mit diesem Tage endigen, so muß der Verpächter oder Pächter mit dem Beginn des zweiten Pachthalbjahres, also am 1. August 1900, den Pachtvertrag kündigen. Ist dieser Tag ein Sonntag oder gesetzlicher Feiertag [1]), so kann die Kündigung auch noch am 2. August 1900 rechtsgültig erfolgen. Erfolgt die Kündigung nicht, so gilt der Vertrag ein weiteres Jahr, also bis zum 1. Februar 1902 u. s. w. (vgl. auch § 6 Nr. 2).

4. Nicht selten vereinbaren die Parteien, daß der Vertrag erst dann bindend und rechtsgültig sein soll, wenn er schriftlich, notariell oder gerichtlich beurkundet ist. Wird dies vereinbart, so ist der Pachtvertrag nichtig, wenn die betreffende vereinbarte Form fehlt, es sei denn, daß die Parteien etwas anderes bestimmt haben (§ 125). Wird das Pachtgrundstück dem Pächter trotzdem übergeben, so benutzt er das Grundstück ohne Vertrag und kann jederzeit entsetzt werden. In der Regel wird allerdings anzunehmen sein, daß die Parteien, welche irgend eine Form vereinbart aber nicht beobachtet haben und trotzdem den Vertrag erfüllen, die Form nicht als wesentliches Erfordernis angesehen haben.

5. Haben die Parteien durch Vertrag die schriftliche Form vereinbart, aber genauere Festsetzungen nicht getroffen, so sind die nämlichen Formen zu beobachten, welche das Gesetz für schriftliche Verträge verlangt (vgl. Nr. 2). Es genügt aber zur Wahrung der schriftlichen Form, wenn der Vertrag durch Briefwechsel unter den Parteien zu stande gekommen ist (§ 127). Beim Abschlusse des Vertrages durch Briefwechsel kann aber jede Partei nachträglich die Ausstellung einer Urkunde in der Form verlangen, welche das Gesetz für schriftliche Verträge aufstellt (vgl. Nr. 2).

Beispiel: A verpachtet dem B ein Landgut. Beide kommen überein, daß der Vertrag erst dann bindend sein soll, wenn er schriftlich vereinbart ist. Wenn dann der Verpächter in einem Briefe an den Pächter seine Bedingungen einzeln darstellt und der Pächter in einem Antwortschreiben sich mit den Bedingungen

[1]) Die gesetzlichen Feiertage in Preußen sind zur Zeit der erste und zweite Weihnachts-, Ostern- und Pfingsttag, Neujahrstag, Charfreitag, Christi Himmelfahrtstag und der Buß- und Bettag.

Digitized by Google

einverstanden erklärt, so ist die schriftliche Form gewahrt. Verpächter wie Pächter kann aber verlangen, daß der Vertrag nachträglich in der gesetzlichen Form (vgl. Nr. 2) beurkundet wird.

6. Nebenabreden. Nach dem Abschlusse des Vertrages werden von den Parteien oft Abmachungen getroffen, welche den Inhalt des Pachtvertrages ergänzen oder abändern sollen. Diese Abmachungen sind im allgemeinen auch ohne die Beobachtung einer Form gültig [1]). Haben aber die Parteien die Gültigkeit der Nebenberedungen von der Beobachtung einer Form abhängig gemacht, so sind die Verabredungen nichtig, wenn die betreffende Form fehlt. Behauptet eine Partei, daß der Hauptvertrag durch Nebenberedungen ergänzt oder abgeändert sei, so hat sie selbstverständlich die behaupteten Nebenabreden zu beweisen. Es empfiehlt sich, in den Pachtverträgen zu vereinbaren, daß Nebenverabredungen nur dann wirksam sind, wenn sie in einem von beiden Parteien unterschriebenen Schriftstück beurkundet sind.

§ 6. 6. Pacht auf bestimmte und unbestimmte Zeit.

1. Pacht auf bestimmte Zeit.

Bezüglich der Dauer der Pacht und der Kündigungsfristen entscheidet zunächst der Wille der Parteien. Dieselben können bestimmen, wie lange die Pacht dauern, mit welchem Tage sie beginnen und endigen soll, wann die Kündigung erfolgen muß, und welche Kündigungsfristen beobachtet werden sollen. Wird aber ein Pachtvertrag für eine längere Zeit als 30 Jahre geschlossen, so kann nach 30 Jahren jeder Teil das Pachtverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist (vgl. Nr. 2) kündigen. Die Kündigung ist unzulässig, wenn der Pachtvertrag für die Lebenszeit des Verpächters oder Pächters geschlossen ist (§ 567). Es muß dann der Vertrag für die Lebenszeit des Verpächters oder Pächters ausgehalten werden, sollte dies auch ein Zeitraum sein, welcher 30 Jahre übersteigt.

2. Pacht auf unbestimmte Zeit.

Ist die Pachtzeit nicht bestimmt, so gilt das Pachtverhältnis als auf unbestimmte Zeit eingegangen. Beide Parteien haben dann das Recht, das Pacht-

[1]) § 566 B.G.B. bestimmt nämlich, daß der Pachtvertrag, dem die schriftliche Form fehlt, entgegen der allgemeinen Vorschrift des § 125 B.G.B. nicht nichtig ist. Wenn die Unterlassung der schriftlichen Form demnach keine Nichtigkeit des Hauptvertrages zur Folge hat, so muß auch die Nebenberedung ohne schriftliche Form als gültig angesehen werden. Es ist hierbei gleichgültig, ob der Hauptvertrag schriftliche Form hatte oder ob die Parteien die Gültigkeit des Hauptvertrages von der Beobachtung einer Form abhängig gemacht haben. Dieser Ansicht ist auch Planck, Erläuterung 3 a zu § 571. Fränkel, S. 9 zu Note 2, auch S. 10, 11, nimmt unter Berufung auf die Motive (I S. 183) an, daß Nebenverabredungen, welchen die erforderliche Form fehlt, keine Gültigkeit haben. Er übersieht hierbei aber, daß der Miet- und Pachtvertrag nicht unter der allgemeinen Regel des § 125 B.G.B. steht. Daß die Motive auf die vorliegende Frage keine Rücksicht nehmen, erklärt sich daraus, daß dem ersten Entwurf eine Vorschrift, wie sie § 566 enthält, fehlt.

Digitized by Google

verhältnis durch Kündigung unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist zu lösen (§§ 564, 595, 193). Die Kündigung ist nur für den Schluß eines Pachtjahres zulässig. Die Parteien müssen daher stets ein ganzes Pachtjahr aushalten. Die Kündigung hat spätestens am ersten Werktage des halben Jahres zu erfolgen, mit dessen Ablaufe die Pacht endigen soll. Die gesetzliche Kündigungsfrist ist demnach eine halbjährige. Ist der erste Tag des halben Jahres ein Sonntag oder gesetzlicher Feiertag[1]), so kann die Kündigung noch am folgenden Tage erfolgen. Unter Umständen kann also die Kündigung auch noch am 3. oder 4. Tage möglich sein. Hat z. B. die Pacht am Johannistage (24. Juni) begonnen, so müßte die Kündigung am 24. Dezember erfolgen. Ist dies ein Sonntag, so ist die Kündigung noch am 27. Dezember, also am 4. Tage, zulässig, da der 25. und 26. Dezember gesetzliche Feiertage sind. Der 27. Dezember ist hier der erste Werktag des zweiten Pachthalbjahres. Das Pachtjahr ist nicht zu verwechseln mit dem Wirtschaftsjahr. Das Wirtschaftsjahr dauert z. B. in einigen Gegenden von Petri Stuhlfeier (22. Februar) bis dahin im nächsten Jahre, in anderen Gegenden von Johanni zu Johanni oder von Martini zu Martini. Das Pachtjahr beginnt aber mit demjenigen Tage, welchen die Parteien als Antrittstag festsetzen, und endigt im nächsten Jahre mit Ablauf des vorhergehenden Tages.

Beispiel: A verpachtet dem B verschiedene Grundstücke. Eine Pachtzeit wird nicht vereinbart, und B tritt die Pacht der Verabredung gemäß am 15. Mai 1900 an. Dann gilt die Pacht zunächst für ein Jahr, also bis zum 14. Mai 1901 einschließlich. Soll die Pacht an diesem Tage aufhören, so muß A oder B am 15. November 1900 kündigen. Ist dieser Tag ein Sonntag, so kann die Kündigung noch am 16. November 1900 geschehen. Findet die Kündigung am 15. oder 16. November 1900 nicht statt, so gilt die Pacht ein weiteres Jahr, also bis zum 14. Mai 1902 u. s. w.

§ 7. 7. Die stillschweigend verlängerte Pacht.

1. Wird nach Ablauf der Pachtzeit der Gebrauch der Sache von dem Pächter fortgesetzt, so gilt die Pacht als auf unbestimmte Zeit verlängert (§ 568). Es spricht nämlich die Vermutung dafür, daß die Parteien, welche das bisherige Verhältnis stillschweigend weiter bestehen lassen, auch die rechtliche Wirkung wie bisher haben wollen. Es ist aber möglich, daß die Fortsetzung des Pachtverhältnisses durch den Pächter oder die Duldung weiterer Pachtnutzung seitens des Verpächters nicht dem Willen, eine weitere Pacht abzuschließen, entspringt. Der Pächter kann z. B. die Pacht fortsetzen, weil er ein anderweit gepachtetes Gut noch nicht antreten kann, der Verpächter kann den Pächter noch dulden, weil sein neuer Pächter noch nicht in der Lage ist, die Pachtung zu übernehmen. Es ist daher den Parteien gestattet, die Vermutung, daß sie die Pacht fortsetzen wollen, durch eine entgegenstehende Willenserklärung zu entkräften. Zu diesem

[1]) Vgl. S. 8 Anm. 1.

Digitized by Google

Zwecke muß der Verpächter oder Pächter dem anderen Teile seinen Willen, die Pacht nicht fortzusetzen, binnen einer Frist von zwei Wochen erklären. Die Frist beginnt für den Pächter mit der Fortsetzung des Gebrauchs und der Nutzung, für den Verpächter mit dem Zeitpunkt, in welchem er von der Fortsetzung Kenntnis erlangt. Laufen die Fristen ab, ohne daß von einer Seite eine Erklärung erfolgt, so gilt die Pacht als unwiderruflich verlängert. Erfolgt dagegen auch nur eine Erklärung rechtzeitig, so hört die Pacht endgültig auf, sollte auch der Pächter den Gebrauch und die Benutzung thatsächlich noch fortsetzen [1]). Wer trotz der Fortsetzung des Gebrauchs die Verlängerung bestreitet, hat nachzuweisen, daß er vor Ablauf der gesetzlichen Frist seinen entgegenstehenden Willen erklärt hat. Da die Frist für den Verpächter erst von seiner Kenntnis an zu laufen beginnt, so liegt dem Pächter der Beweis ob, daß und wann der Verpächter Kenntnis erlangt hat. Der Verpächter muß dann beweisen, daß er vor dem Ablaufe von zwei Wochen nach diesem Zeitpunkte widersprochen hat. Führt der Pächter den vorerwähnten Beweis nicht, so ist der Widerspruch des Verpächters noch jederzeit zulässig.

Dadurch, daß die Parteien das Pachtverhältnis fortsetzen, wird von ihnen ein neuer Vertrag auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es gilt dann für diesen neuen Vertrag bezüglich seiner Dauer alles, was von demjenigen Pachtvertrage gilt, der von vornherein ohne Angabe der Pachtzeit abgeschlossen wurde (vgl. § 6 Nr. 2).

2. Der verlängerte Vertrag entnimmt mit Ausnahme der Pachtzeit alle seine Bestimmungen der früheren Verabredung. So bleibt z. B. der für die frühere Zeit bestimmte Pachtzins und seine Zahlungsweise, es bleiben die vom Pächter übernommenen Nebenbedingungen, es bleibt die gegenseitige Verpflichtung zur Tragung von Ausbesserungen (Reparaturen) und das früher etwa vereinbarte Pfandrecht. Auch die Kaution des Pächters bleibt bestehen. Die Bürgschaft, die ein Dritter übernommen hat, dauert jedoch nur fort, wenn der Bürge der Verlängerung ausdrücklich zustimmt. Der Bürge, welcher für einen zeitlich begrenzten Pachtvertrag die Bürgschaft übernimmt, will nämlich seine Haftung auf die in dieser Zeit entstehenden Verpflichtungen beschränken [2]). Ist der Pachtvertrag von vornherein auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, oder enthält der Vertrag die Bestimmung, daß nach Ablauf der vereinbarten Zeit eine Verlängerung stillschweigend stattfinden soll, so hat der Bürge die Haftung für die ganze thatsächliche Dauer des Vertrages übernommen und haftet in diesem Falle auch über die ursprünglich vereinbarte Zeit hinaus.

Beispiel: A hat B ein Landgut auf die Dauer von zwei Jahren verpachtet. Die Pacht beginnt am 1. Februar 1900 und endigt demnach am 31. Januar 1902. Wird nach diesem Tage die Pacht stillschweigend fortgesetzt, so tritt eine Pacht auf unbestimmte Zeit ein, und dauert die Pacht

[1]) Bezüglich der Entschädigung, welche der Pächter für die Fortsetzung zu zahlen hat, vgl. § 57.

[2]) So auch Endemann § 170 Anm. 5.

Digitized by Google

zunächst ein Jahr, also bis zum 31. Januar 1903 (vgl. § 6 Nr. 2). Soll diese Wirkung ausgeschlossen werden, so müssen die Parteien binnen zwei Wochen ihren Willen, den Vertrag nicht fortzusetzen, einander kundthun. Diese Frist läuft für den Pächter vom 1. Februar 1902 ab, denn an diesem Tage beginnt für ihn die Fortsetzung des Gebrauchs. Die Frist endigt am 15. Februar 1902, und spätestens an diesem Tage muß die Erklärung des Pächters, daß er die Pacht nicht fortsetzen will, zur Kenntnis des Verpächters gekommen sein. Die Frist beginnt für den Verpächter mit dem Tage, an welchem er von der Fortsetzung des Gebrauchs durch den Pächter Kenntnis erhält. Erfährt z. B. der Verpächter am 3. Februar 1902, daß der Pächter, von dem er glaubt, daß er abgezogen sei, noch auf dem Pachtgut ist, so beginnt die Frist am 3. und endigt am 17. Februar 1902. Spätestens am letztgenannten Tage muß die Erklärung des Verpächters, daß er eine Fortsetzung der Pacht nicht will, zur Kenntnis des Pächters gelangt sein. Erfolgt die Erklärung von der einen oder anderen Seite rechtzeitig, so endigt der Pachtvertrag am 31. Januar 1902. Daß der Verpächter am 3. Februar 1902 von der Fortsetzung des Gebrauches Kenntnis erhalten hat, muß, wenn es bestritten ist, der Pächter beweisen.

3. Die Bestimmungen über die verlängerte Pacht werden gewöhnlich in dem Falle eintreten, wo ursprünglich eine bestimmte Zeit vereinbart war und nach Ablauf dieser Zeit das Pachtverhältnis fortgesetzt wird. Sie kommen aber auch zur Anwendung, wenn das stillschweigend verlängerte Pachtverhältnis an eine bestimmte Zeit ursprünglich nicht gebunden war.

Beispiel: A verpachtet dem B ein Grundstück am 1. Juni 1900 auf unbestimmte Zeit. Er kündigt den gesetzlichen Bestimmungen entsprechend am 1. Dezember 1900, sodaß das Pachtverhältnis am 31. Mai 1901 sein Ende erreichen würde. Wird es nach diesem Tage stillschweigend fortgesetzt, so ist es genau so, als wenn die Pacht am 31. Mai 1901 nicht infolge der Kündigung, sondern nach Ablauf der vereinbarten Zeit ihr Ende erreicht hätte. Will also der Verpächter oder Pächter nicht, daß das Pachtverhältnis über den 31. Mai 1901 hinaus stillschweigend verlängert wird, so muß der eine oder andere binnen der zweiwöchigen Frist die erforderliche Erklärung abgeben. Unterbleibt die Erklärung, so beginnt mit dem 1. Juni 1901 eine neue Pacht auf unbestimmte Zeit.

4. Es empfiehlt sich, in den Pachtverträgen zu vereinbaren, daß eine stillschweigende Verlängerung des Pachtvertrages ausgeschlossen ist.

Zweiter Abschnitt.

Die rechtliche Stellung des Verpächters.

§ 8. 1. Die Überlassung des Gebrauchs und der Benutzung.

1. Der Verpächter hat den Pachtgegenstand dem Pächter rechtzeitig, d. h. zu der im Vertrage bestimmten Zeit, zu übergeben. Hat der Pächter für eine

Digitized by Google

kalendermäßig bestimmte Zeit gepachtet, so kann der Pachtvertrag selbstverständlich nur in dieser Zeit erfüllt werden, und der Verpächter kann den Pächter nicht zur Pacht für eine andere Zeit zwingen. Die vereinbarte Zeit ist nämlich ein so wesentlicher Bestandteil der Vertragsbestimmungen, daß nach Ablauf der vereinbarten Zeit der übrige Inhalt des Vertrages bedeutungslos wird. Das B.G.B. enthält zwar hierüber keine Bestimmungen; diese Bestimmungen sind aber nur unterblieben, weil man eine solche Vorschrift für selbstverständlich und daher überflüssig hielt.

2. Der Verpächter hat die verpachteten Grundstücke in einem zum vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustande zu übertragen und in diesem Zustande während der ganzen Pachtzeit zu erhalten (§ 536)[1]. Aus dieser Verpflichtung des Verpächters folgt auch, daß er selbst den Pächter in dem vertragsmäßigen Gebrauche der Sache nicht stören, also auch an der Sache keine Änderungen vornehmen darf, durch welche der vertragsmäßige Gebrauch für den Pächter ausgeschlossen oder geschmälert wird. Der Verpächter hat dem Pächter auch die Aneignung der Früchte zu gestatten und kann ihm das Recht der Aneignung während der Dauer der Pacht nicht entziehen (§ 956).

3. Wird dem Verpächter die Erfüllung seiner Verpflichtungen durch Umstände unmöglich, für die er nicht aufkommen kann, z. B. durch Zufall, so fällt seine Verpflichtung ganz fort. Die Verpflichtungen eines Verpächters hören z. B. auf, wenn die verpachteten Grundstücke nach dem Abschlusse des Pachtvertrages durch eine Überschwemmung vollständig versandet und unbrauchbar werden. Selbstverständlich nehmen dann auch die Verpflichtungen des Pächters ihr Ende (§ 323). Ob der Verpächter, wenn die Sache durch Zufall nur teilweise zerstört wird, in Ansehung der zerstörten Teile von seiner Verpflichtung befreit wird oder, auf Grund seiner andauernden Verpflichtung zur Gewährung des Gebrauchs, den zerstörten Teil wiederherstellen muß, ist nach der Sachlage des einzelnen Falles zu entscheiden. Eine Verpflichtung des Verpächters zur Wiederherstellung wird dann angenommen werden müssen, wenn ihm die Herstellung innerhalb der Pachtzeit möglich ist und die wiederhergestellte Sache wirtschaftlich als die nämliche Sache zu betrachten ist, die vorher vorhanden war[2]. Ist z. B. die ganze Pachtwohnung abgebrannt, so ist der Verpächter nicht verpflichtet, dieselbe wieder aufzubauen. Hat aber das Feuer die Wohnung nur teilweise zerstört, sind z. B. nur einzelne Zimmer oder ist nur der Dachstuhl abgebrannt, so kann der Pächter die Wiederherstellung verlangen. Praktisch wird die Frage eine besondere Bedeutung nicht haben, da das Vorhandensein ausreichender Gebäulichkeiten zu den wesentlichen Bestandteilen eines Pachtgutes gehört und daher der Verpächter schon im eigenen Interesse die Wiederherstellung übernehmen wird. Auch pflegen die Pachtverträge hierüber genau Festsetzungen zu enthalten.

[1]) Der Verpächter muß gestatten, daß der Pächter eine Fernsprechleitung anlegt oder sich an eine Fernsprechleitung anschließt, wenn dies nach der Sachlage als ein dringendes Bedürfnis des Pächters erscheint (R.G. v. 30. Jan. 1896 E. 37 S. 212).

[2]) So auch Planck, § 536, Erläuterungen; Endemann, § 168 Anm. 1, § 170 Anm. 10.

Digitized by Google

4. Wird infolge der Ausbesserung oder Wiederherstellung von Gebäuden u. s. w. die Sache in einen besseren Zustand versetzt, so hat der Verpächter nicht das Recht, den Pachtzins zu erhöhen. Hat z. B. der Verpächter einen neuen Stall oder ein neues Wohngebäude errichtet, welches einen höheren Nutzungswert hat wie die früheren Gebäude, so muß sich der Verpächter einen höheren Pachtzins vertraglich zusichern lassen. Es empfiehlt sich, im Pachtvertrage hierüber im voraus genaue Bestimmung zu treffen (vgl. Pachtvertrag II in Teil II, Abschnitt IV). Der Pächter muß sich während der Pachtzeit die notwendigen Bauten und Ausbesserungen gefallen lassen. Soweit ihm hierdurch der Gebrauch entzogen wird, kann er Befreiung vom Pachtzins verlangen (vgl. § 9, 2 b) oder kündigen (vgl. § 54).

2. Die Haftung des Verpächters für Mängel des Pachtgegenstandes.

§ 9. a) Die Voraussetzungen der Haftung.

1. Ist die verpachtete Sache zur Zeit der Überlassung an den Pächter mit einem Fehler behaftet, der zur Folge hat, daß die Sache zu dem vertragsmäßigen Gebrauche untauglich wird, oder entsteht im Laufe der Pacht ein solcher Fehler, so hat der Pächter eine Reihe von Ansprüchen gegen den Verpächter. Ob der Mangel erheblich oder unerheblich ist, ist gleichgültig[1]). Hat der Verpächter eine bestimmte Eigenschaft zugesichert und fehlt diese Eigenschaft oder fällt sie später fort, so wird das Fehlen oder Fortfallen der Eigenschaft wie ein Mangel behandelt. Als zugesicherte Eigenschaft gilt auch die Zusicherung einer bestimmten Größe. Fehlt die zugesicherte Größe, so gilt dies als ein Mangel des Pachtgegenstandes. Das Fehlen einer bestimmten Eigenschaft oder einer zugesicherten Größe hat also die gleiche Rechtsfolge wie das Vorhandensein eines Fehlers, ohne Rücksicht darauf, ob das Fehlen der Eigenschaft oder der zugesicherten Größe den sonst im Vertrage bestimmten Gebrauch an sich beeinträchtigt.

2. Hat der Pachtgegenstand einen Mangel, fehlt die zugesicherte Eigenschaft oder die zugesicherte Größe, so hat der Pächter folgende Ansprüche:

a) Der Pächter kann zunächst verlangen, daß der Verpächter seine Verpflichtungen als Verpächter erfüllt, also den Mangel beseitigt, die fehlende Eigenschaft herstellt, die zugesicherte Größe nachliefert[2]).

b) Der Pächter ist ferner für die Zeit, während deren die Tauglichkeit der Sache aufgehoben ist, von der Entrichtung des Pachtzinses befreit. Für denjenigen Zeitraum, während dessen die Tauglichkeit gemindert ist, ist der Pächter nur zur Entrichtung eines Teiles des Pachtzinses verpflichtet. Ob beim

[1]) Zwischen erheblichen und unerheblichen Mängeln wird nur im § 542 geschieden, wo bestimmt wird, daß der Pächter wegen einer unerheblichen Hinderung oder Vorenthaltung des Gebrauchs nur dann kündigen kann, wenn die Kündigung durch ein besonderes Interesse des Pächters gerechtfertigt wird.

[2]) Dies ergiebt sich aus § 536, der eine Folgerung aus § 535 Abs. 1 darstellt und außer Zweifel stellen soll, daß der Pächter wegen Nichterfüllung der Verpflichtungen des Verpächters nicht nur die im Text zu b und c angeführten Rechte, sondern auch den Anspruch auf Erfüllung hat.

Digitized by Google

Fehlen einer Eigenschaft der Pächter ganz oder zum Teile von der Zahlung des Pachtzinses befreit wird, hängt davon ab, ob durch das Fehlen der Eigenschaft die Tauglichkeit zum Gebrauche ganz aufgehoben oder nur beeinträchtigt wird. Gewöhnlich wird das Fehlen einer Eigenschaft nur eine Beeinträchtigung des Gebrauches zur Folge haben.

Ob der Verpächter den Mangel verschuldet hat oder nicht, ist gleichgültig.

c) Unter bestimmten Voraussetzungen kann der Pächter, statt den unter b angeführten Anspruch geltend zu machen, den Ersatz des Schadens verlangen, der ihm durch die Nichterfüllung des Vertrages entsteht. Dieses Recht auf Schadensersatz hat er zunächst für jeden beim Abschlusse des Vertrages vorhandenen Mangel, ohne Unterschied, ob der Verpächter den Mangel kannte oder nicht. Es wird nämlich vom Gesetz unterstellt, daß der Verpächter durch den Abschluß des Vertrages die Gewähr für die Tauglichkeit des Pachtgegenstandes übernimmt. Der Pächter kann ferner Schadensersatz verlangen wegen jedes Mangels, der nach Abschluß des Vertrages infolge eines Umstandes entsteht, den der Verpächter zu vertreten hat. Er kann z. B. Schadensersatz begehren wegen eines Mangels, welcher durch eine fahrlässige oder böswillige Handlung des Verpächters entsteht. Schadensersatz kann endlich noch begehrt werden, wenn der Verpächter mit der Beseitigung irgend eines Mangels im Verzuge bleibt.

Der Pächter hat also zwischen den unter b und c angeführten Ansprüchen die Wahl. Er verliert das Wahlrecht in dem Augenblick, in welchem er dem Verpächter gegenüber erklärt, welches von beiden Rechten er geltend machen will. Hat z. B. der Pächter dem Verpächter erklärt, daß er Minderung des Pachtzinses verlangt, so kann er seinen Schadensersatzanspruch nicht mehr geltend machen. Über den Verlust der Ansprüche unter b und c bei Unterlaß der Anzeige des Mangels vgl. § 20.

3. Zu den Mängeln des Pachtgegenstandes gehört auch die mangelhafte Beschaffenheit der Gebäulichkeiten. Der Pächter kann also auch wegen schlechter Beschaffenheit der Gebäulichkeiten die unter Nr. 2 a—c angeführten Ansprüche geltend machen. Ist die Pachtwohnung oder ein sonstiger zum Aufenthalt von Menschen bestimmter Raum auf dem Pachtgut so beschaffen, daß die Benutzung mit einer Gefährdung der Gesundheit verbunden ist, so hat der Pächter außerdem noch das Recht, diese Räume ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist sofort zu verlassen. Die Gefährdung der Gesundheit muß aber eine erhebliche und die Gefahr selbst eine naheliegende sein. Die Gefahr muß ferner in der Beschaffenheit der Räume, z. B. in der Baufälligkeit oder übergroßen Feuchtigkeit, und nicht etwa nur in den persönlichen Verhältnissen des Pächters ihren Grund haben. Der Pächter hat das Recht, die Wohnung zu verlassen auch dann, wenn er beim Abschlusse des Pachtvertrages die gefahrbringende Beschaffenheit gekannt oder sogar auf die Geltendmachung der ihm aus dieser Beschaffenheit zustehenden Rechte verzichtet hat[1]).

[1]) Der § 544 giebt dem Mieter in einem solchen Falle ein Kündigungsrecht. Da bei der Pacht die Fruchtziehung die Hauptsache ist und durch die schlechte Beschaffenheit

Digitized by Google

4. Ist der Verpächter mit der Beseitigung des Mangels im Verzuge, so kann der Pächter den Mangel auch selbst beseitigen und den Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen (§ 538 Abs. 2). Der Verpächter kommt in Verzug, wenn er auf die Mahnung des Pächters hin den Fehler nicht beseitigt (§ 284). Der Verzug beginnt mit dem Tage der Mahnung. Die Mahnung kann formlos erfolgen; es ist aber zu empfehlen, dem Verpächter die Mahnung durch eingeschriebenen Brief zu übersenden oder dieselbe durch Gerichtsvollzieher zustellen zu lassen, damit die Mahnung später bewiesen werden kann. Der vom Verpächter zu ersetzende Betrag ist vom Tage der Aufwendung an zu verzinsen (§ 256 Abs. 1). Ist der Pächter bei Beseitigung des Mangels Verbindlichkeiten mit Dritten eingegangen, so kann er die Befreiung von diesen Verbindlichkeiten verlangen (§ 257). Fordert z. B. ein Handwerker 150 Mk. für Ausbesserungen, die der Pächter zur Beseitigung des Mangels hat vornehmen lassen, so kann der Pächter verlangen, daß der Verpächter als Schuldner eintritt und ihn befreit. Sind die vorhandenen Mängel die Folge der Unterlassung derjenigen Ausbesserungen, die nach Gesetz oder Vertrag dem Pächter obliegen (§ 582; vgl. § 19), so kann der Pächter selbstverständlich weder die unter 2 a—c gewährten Rechte ausüben noch den Ersatz der gemachten Aufwendungen verlangen.

5. Es kann durch Vertrag bestimmt werden, daß der Verpächter für Mängel des Pachtgegenstandes überhaupt nicht oder doch nur für bestimmte Mängel aufzukommen hat. Eine solche Vereinbarung ist aber nichtig, wenn der Verpächter den Mangel arglistig verschweigt (§ 540). Der Verpächter handelt z. B. arglistig, wenn er einen ihm bekannten Fehler nicht angiebt, trotzdem der Pächter ihn nach dem Vorhandensein von Fehlern fragt.

§ 10. b) Kenntnis der Mängel beim Pächter.

Kannte der Pächter beim Abschlusse des Vertrages den Mangel der verpachteten Sache, so stehen ihm die im § 9 Nr. 2 a—c angegebenen Rechte im allgemeinen nicht zu. Das Gesetz (§§ 539, 460, 464) unterscheidet im einzelnen folgendes:

a) Fehlt eine zugesicherte Eigenschaft, fehlt z. B. die zugesicherte Größe, oder ist ein Fehler vorhanden, dessen Abwesenheit zugesagt wurde, so verliert der Pächter seine Ansprüche nur dann, wenn er das Fehlen der zugesicherten Eigenschaft oder das Vorhandensein des Fehlers gekannt hat.

b) Bei einem Mangel anderer Art verliert der Pächter seine Ansprüche zunächst dann, wenn er den Mangel gekannt hat. Der Kenntnis des Mangels steht es gleich, wenn der Pächter bei einiger Aufmerksamkeit den Mangel entdecken konnte, wenn derselbe ihm also nur infolge grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben ist. Ist dem Pächter also ein Mangel nur infolge grober Fahrlässigkeit

---

der Wohnung nicht beeinträchtigt wird, so kann dem Pächter ein gleiches Kündigungsrecht nicht gegeben werden. Dagegen folgt aus der entsprechenden Anwendung des § 544 das Recht des Pächters, eine solche Wohnung zu verlassen. Planck, Erl. 6 zu § 581, hält den § 544 bei der Pacht für ganz unanwendbar.

Digitized by Google

unbekannt geblieben, so verliert er seine Ansprüche, es sei denn, daß der Verpächter den Mangel arglistig verschwiegen hat.

c) Nimmt der Pächter die mit einem Mangel behaftete oder einer zugesicherten Eigenschaft entbehrende Sache mit Kenntnis des Mangels an, so stehen ihm seine Ansprüche nur dann zu, wenn er sich dieselben bei der Annahme, z. B. beim Antritt der Pacht, ausdrücklich vorbehalten hat.

d) Die Kenntnis des Mangels schließt aber die Rechte des Pächters nicht aus, wenn ausdrücklich oder stillschweigend vereinbart wurde, daß der Verpächter für die Beseitigung des Mangels aufzukommen habe.

Die Kenntnis oder die grobe Fahrlässigkeit des Pächters hat der Verpächter, das arglistige Verschweigen der Pächter zu beweisen.

§ 11. c) Berechnung der Entschädigung des Pächters.

Ist der Pächter nur zur Entrichtung eines Teiles des Pachtzinses verpflichtet, so bestimmt sich die Bemessung dieses Teiles nach den Vorschriften des B.G.B. über die Mängel einer gekauften Sache (§§ 537, 472, 473). Unter Anwendung dieser Vorschriften ergiebt sich folgendes:

1. Der vereinbarte Pachtzins ist in dem Verhältnis herabzusetzen, in welchem der Pachtwert im fehlerfreien Zustande zum Pachtwert im fehlerhaften Zustande steht. Es ist also zunächst der Pachtzins festzustellen, der bei völlig fehlerfreiem Zustande angemessen wäre, dann der Pachtzins, der dem jetzigen fehlerhaften Zustande entspricht. In demselben Verhältnis, in welchem diese Summen zu einander stehen, ist der vereinbarte Pachtzins herabzusetzen.

Beispiel: A verpachtet dem B ein Landgut zur Pacht von 10 000 Mk. jährlich. Den Grundstücken fehlt eine zugesicherte besondere Eigenschaft. Beim Vorhandensein dieser Eigenschaft würde ein Pachtzins von 12 000 Mk. angemessen sein, während im jetzigen Zustande ein Pachtzins von 9000 Mk. jährlich angemessen ist. Der fehlerfreie Pachtgegenstand steht also zu dem fehlerhaften im Verhältnis von 12 000 : 9000 oder von 4 : 3. In diesem Verhältnis ist auch der vereinbarte Pachtzins zu ermäßigen und demnach auf 7500 Mk. herabzusetzen. Der Unterschied von 10 000 und 7500 Mk. — also 2500 Mk. — muß jährlich nachgelassen werden.

2. Sind mehrere einzelne Grundstücke zu einem Gesamtpachtpreis verpachtet und zeigt sich bei einzelnen Grundstücken ein Fehler, so ist bei Festsetzung des Nachlasses der Pachtwert aller Grundstücke zu Grunde zu legen.

Beispiel: A verpachtet dem B 5 Parzellen zum Gesamtpachtpreise von 1000 Mk. Die Parzelle Nr. 1 hat einen Fehler, der zur Folge hat, daß der wirkliche Gesamtpachtwert nur 900 Mk. beträgt, während beim fehlerfreien Zustande der Parzelle der Pachtwert 1500 Mk. betragen haben würde. In dem Verhältnis, in welchem 1500 zu 900 steht (5 : 3) ist auch der Pachtzins von 1000 auf 600 Mk. herabzusetzen, und der Nachlaß beträgt 400 Mk. [1]).

[1]) Nennt man den Pachtwert der fehlerfreien Sache a, den der fehlerhaften Sache b, den vereinbarten Pachtzins p, so ergiebt sich die Gleichung a : b = p : x und die Formel

Digitized by Google

3. Sind neben den in Geld festgesetzten Pachtzinsen Nebenleistungen bedungen, so finden besondere Grundsätze Anwendung (§ 473). Es ist zu scheiden zwischen vertretbaren und nicht vertretbaren Sachen. Vertretbare Sachen sind solche bewegliche Sachen, welche im Verkehr nach Maß, Zahl oder Gewicht bestimmt zu werden pflegen (§ 91). Haben die Nebenleistungen vertretbare Sachen zum Gegenstande, so hat der Pächter die Wahl, ob er den abzusetzenden Betrag an dem Geldpreise oder an den Nebenleistungen kürzen will. Haben die Nebenleistungen nicht vertretbare Sachen oder überhaupt keine Sachen, z. B. Dienste, zum Gegenstande, so wird in folgender Weise verfahren: Zunächst sind die Nebenleistungen nach ihrem Werte zur Zeit der Verpachtung in Geld zu veranschlagen, sodaß sich ein Gesamtgeldwert des Pachtzinses ergiebt. Soweit der von der Gegenleistung abzusetzende Betrag den in Geld festgesetzten Preis nicht übersteigt, ist er an diesem Preise zu kürzen; soweit der abzusetzende Betrag aber den Geldpreis übersteigt, hat der Verpächter den überschießenden Betrag dem Pächter zu vergüten.

Beispiel: A verpachtet dem B verschiedene Grundstücke zu einem Pachtzinse von jährlich 1000 Mk.; außerdem hat B Fuhren im Werte von 1800 Mk. jährlich zu leisten. Infolge eines Mangels kann B eine Verminderung des Pachtzinses um jährlich 1200 Mk. verlangen. Diese Summe ist zunächst an dem in Geld festgesetzten Pachtzins von 1000 Mk. zu kürzen; da die Summe aber den Geldpreis übersteigt, so hat A den überschießenden Betrag von 200 Mk. dem B zu vergüten.

§ 12. 3. Die Haftung des Verpächters bei Störungen durch Dritte.

1. Wird dem Pächter durch das Recht eines Dritten der vertragsmäßige Gebrauch der gepachteten Sache ganz oder zum Teil entzogen, so hat der Pächter dieselben Rechte, als wenn ein vom Verpächter zu vertretender Fehler die Entziehung veranlaßt hätte. Aus dem § 541 und den gesetzlichen Bestimmungen, auf welche § 541 hinweist, ergiebt sich folgendes[1]):

a) Bestand bereits beim Antritt der Pacht der Rechtsanspruch eines Dritten, z. B. ein Eigentumsrecht, ein Nießbrauch, eine Grundgerechtigkeit, oder entsteht er nach dem Pachtantritt, so hat der Pächter das Recht, für die Zeit, während deren der Gebrauch und die Nutzung ganz entzogen ist, Befreiung vom Pachtzins zu verlangen. Hat der Rechtsanspruch nur eine teilweise Entziehung der Sache zur Folge, so kann der Pächter verhältnismäßige Minderung des Pachtzinses nach den früher (§ 11) angegebenen Grundsätzen verlangen.

$x = \frac{bp}{a}$. Dieselbe Formel findet auch Anwendung, wenn mehrere Grundstücke zu einem Gesamtpreise verpachtet sind und an einzelnen Grundstücken sich Fehler zeigen. a ist dann der Gesamtpachtwert der fehlerfreien Parzellen, b der Gesamtpachtwert unter Berücksichtigung des Fehlers und p der vereinbarte Gesamtpachtzins. Setzen wir die Zahlen der Beispiele ein, so ergiebt sich $x = \frac{8000 \cdot 10\,000}{12\,000} = 7500$ und $x = \frac{900 \cdot 1000}{1500} = 600$.

[1]) Der § 541 B.G.B. verweist auf die §§ 537, 538, 539 Satz 1 und § 540. Der § 537 enthält eine weitere Verweisung auf §§ 472 473.

Digitized by Google

b) Bestand der Rechtsanspruch des Dritten schon beim Abschluß des Pachtvertrages, oder entsteht er später infolge eines Umstandes, den der Verpächter zu vertreten hat, z. B. durch ein Verschulden des Verpächters, so kann der Pächter außerdem noch Schadensersatz verlangen. Den Anspruch auf Schadensersatz hat der Pächter auch dann, wenn der Verpächter in der Lage ist, den Rechtsanspruch des Dritten zu beseitigen, ihn aber trotz Mahnung seitens des Pächters nicht beseitigt [1]).

2. Der Pächter ist verpflichtet, dem Verpächter unverzüglich von der Störung durch Dritte Anzeige zu machen. Unterläßt er diese Anzeige, so ist er zum Ersatze des hieraus entstehenden Schadens verpflichtet. Soweit der Verpächter infolge der Unterlassung der Anzeige rechtzeitig Abhilfe zu schaffen außer stande war, kann der Pächter sein Recht auf gänzliche oder teilweise Befreiung vom Pachtzins nicht geltend machen (§ 545). Die Anzeige kann selbstverständlich unterbleiben, wenn der Verpächter von dem Rechte des Dritten schon anderweitig Kenntnis erlangt hat.

3. Kannte der Pächter beim Abschlusse des Pachtvertrages das Recht des Dritten, so hat er weder das Recht auf Befreiung vom Pachtzins noch das Recht auf Schadensersatz. Ob die Haftung des Verpächters ausgeschlossen ist, wenn der Pächter trotz Kenntnis des fremden Rechtsanspruchs vorbehaltlos die Pacht antritt, ist im Gesetz nicht entschieden [2]). Die Entscheidung dieser Frage soll nach der Ansicht des Gesetzgebers der Würdigung im einzelnen Falle vorbehalten werden.

4. Eine Vereinbarung, durch welche dem Verpächter die Haftung für Rechte dritter Personen erlassen oder beschränkt wird, ist nichtig, wenn der Verpächter das Recht des Dritten kennt und es arglistig verschweigt.

5. Der Pächter ist nicht verpflichtet, sich bezüglich seiner Ansprüche an den störenden Dritten zu halten. Er ist auch nicht verpflichtet, die ihm gegen den Dritten zustehenden Besitzschutzmittel geltend zu machen; er kann vielmehr die Anstellung der Besitzklagen dem Verpächter überlassen (vgl. § 28).

6. Beispiel: A verpachtet dem B mehrere Grundstücke. C klagt gegen B auf Herausgabe der Pachtgrundstücke, weil er an denselben die Nutznießung habe. B hat dem A von dem Anspruch des C sofort Kenntnis zu geben. Gewinnt C den Prozeß, so kann B während der Dauer der Entziehung den Pachtzins weigern. Bestand das Recht des C schon zur Zeit der Verpachtung, so kann B außerdem noch Schadensersatz fordern.

§ 13. 4. Die Tragung der Lasten und Ersatz von Verwendungen.

1. Die auf der verpachteten Sache ruhenden Lasten hat der Verpächter zu tragen. Er trägt demnach in Ermangelung einer besonderen Verabredung

[1]) Ist auch der Pächter in der Lage, den Rechtsanspruch des Dritten zu beseitigen, so kann er den Verpächter durch Mahnung zur Beseitigung des Rechtsanspruchs auffordern. Kommt der Verpächter dieser Aufforderung nicht nach, so kann der Pächter den Rechtsanspruch selbst beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen.

[2]) § 541 verweist nämlich nur auf § 539 Satz 1 und nicht auf Satz 2.

Digitized by Google

die Zinsen der Hypothekenschulden, die Grund- und Gebäudesteuer, etwaige Deichlasten und alle übrigen auf dem Grund und Boden haftenden Abgaben, z. B. die Reallasten. Auch die Einquartierungslast ist eine vom Verpächter zu tragende Last, denn sie ist eine dem Grundeigentümer obliegende Verpflichtung. Im Kriege können allerdings die Gemeinden alle zur Teilnahme an den Gemeindelasten verpflichteten Personen heranziehen. Da aber die Gemeinden auch das Recht haben, alle Grundstücke und Gebäude im Gemeindebezirke zu benutzen, so muß auch im Kriege die Einquartierungslast als eine dem Grundeigentümer obliegende und daher vom Verpächter zu tragende angesehen werden [1]).

2. Der Verpächter ist verpflichtet, dem Pächter die auf die Sache gemachten notwendigen Verwendungen zu ersetzen. Notwendige Verwendungen sind diejenigen, welche zur Erhaltung der Sache erforderlich sind. Für diejenigen Verwendungen, zu welchen der Pächter nach dem Gesetze (§ 582; vgl. § 19) oder nach dem Pachtvertrage verpflichtet ist, kann er selbstverständlich nicht Ersatz verlangen. Ob der Verpächter auch andere Verwendungen, die nicht zu den notwendigen gehören, zu ersetzen verpflichtet ist, bestimmt sich nach den Vorschriften über die Geschäftsführung ohne Auftrag (§§ 547, 677—687). Besorgt der Pächter ein Geschäft, welches dem Interesse und dem wirklichen oder mutmaßlichen Willen des Verpächters entspricht, so kann er nach diesen Vorschriften ebenso Ersatz verlangen, als wenn ihn der Verpächter zur Besorgung des Geschäfts ausdrücklich beauftragt hätte. Für Verwendungen, welche weder notwendig waren noch im Interesse des Verpächters liegen, vielmehr der Liebhaberei oder der Bequemlichkeit der Pächters dienen, kann Ersatz in der Regel nicht verlangt werden.

Beispiel: A verpachtet dem B ein größeres Pachtgut. Infolge einer Überschwemmung droht ein durch das Pachtgut fließender Bach überzutreten und den Wohn- und Wirtschaftsgebäuden Schaden zuzufügen. Wenn der Pächter hier ohne Auftrag des Verpächters die betreffende Durchbruchstelle durch einen Damm schützt, so kann er die hierzu gemachten Verwendungen von dem Verpächter

[1]) Das Deutsche Reich ist im Frieden berechtigt, zur Beschaffung der Quartierleistungen gegen Gewährung einer Entschädigung alle benutzbaren Baulichkeiten in Anspruch zu nehmen, soweit dadurch der Quartiergeber in der Benutzung der für seine Wohnungs-, Wirtschafts- und Gewerbebetriebsbedürfnisse unentbehrlichen Räumlichkeiten nicht behindert wird. (Gesetz, betreffend die Quartierleistungen für die bewaffnete Macht während des Friedenszustandes, vom 25. Juni 1868 § 4.) Im Kriege sind zunächst die Gemeinden zu Kriegsleistungen verpflichtet; dieselben sind aber berechtigt, behufs Erfüllung der geforderten Leistungen die zur Teilnahme an den Gemeindelasten Verpflichteten, sowie die sonst in der Gemeinde sich aufhaltenden oder Eigentum in derselben besitzenden Angehörigen des Reiches zu Naturalleistungen und Diensten aller Art heranzuziehen, insbesondere auch die im Gemeindebezirke belegenen Grundstücke und Gebäude, mit Ausnahme der landesherrlichen Schlösser und der unmittelbar zu Staatszwecken dienenden Gebäude oder Gebäudeteile, zu benutzen und sich nötigenfalls zwangsweise in deren Besitz zu setzen. (Gesetz über die Kriegsleistungen vom 13. Juni 1873 §§ 3, 6. Vgl. auch die Gesetze vom 13. Februar 1873, 21. Juni 1887 und 24. Mai 1898. Die drei zuletzt genannten Gesetze haben an den vorstehenden Bestimmungen nichts geändert.)

Digitized by Google

ebenso ersetzt verlangen, als wenn der Verpächter ihn ausdrücklich zur Errichtung des Dammes beauftragt hätte.

§ 14. 5. Die Sicherstellung des Verpächters (Kaution).

1. An sich ist der Pächter nicht verpflichtet, die Ansprüche des Verpächters aus dem Pachtvertrage sicher zu stellen. Eine solche Verpflichtung kann nur durch Vereinbarung der Parteien begründet werden. Häufig, und zwar in der Regel bei wertvollen Pachtgegenständen, wird vom Pächter beim Verpächter ein Wertgegenstand in barem Gelde oder in Wertpapieren hinterlegt. Der hinterlegte Gegenstand heißt Kaution oder Vorschuß. Die Kaution ist eine Sicherheitsleistung, welche die Erfüllung der Verbindlichkeiten des Pächters sichern soll [1]). Durch die Hinterlegung der Kaution beim Verpächter erlangt der Verpächter an der Kaution ein Pfandrecht (§ 233 B.G.B.). Der Verpächter wird zum Pfandgläubiger und hat alle Rechte und Pflichten eines Pfandgläubigers, es sei denn, daß der Pachtvertrag Abweichendes bestimmt (§§ 1204 ff. B.G.B.). Er haftet bei der Aufbewahrung der Kaution nur für diejenige Sorgfalt, welche er in eigenen Angelegenheit anzuwenden pflegt. Er haftet aber stets für grobe Fahrlässigkeit (§§ 690, 277 B.G.B.). Der Verpächter erlangt aber die Rechte eines Pfandgläubigers nur dann, wenn die Kaution dem Vorpächter oder einem Dritten übergeben wird, welcher den Besitz für den Verpächter ausübt, z. B. einem Bankhause (§ 1205 B.G.B.). Die Bestellung einer Kaution, bei welcher der Kautionsgegenstand in Händen des Pächters bleibt, ist deshalb rechtlich unwirksam. Die Kaution haftet für die Erfüllung aller Verbindlichkeiten, zu welchen der Pachtvertrag Anlaß giebt, und wird erst nach Rückgewähr des Pachtgegenstandes und nach Erledigung aller Verbindlichkeiten zurückerstattet.

Wird die Kaution in barem Gelde geleistet, so hat der Verpächter die hinterlegte Summe dem Pächter nur dann zu verzinsen, wenn dies ausbedungen ist. Daß der Verpächter die in barem Gelde hinterlegte Kaution verzinst, entspricht der Billigkeit und ist die fast ausnahmslose Regel. Die Zinsfuß ist, wenn nichts anderes vereinbart wird, der gesetzliche Zinsfuß von 4 % (§ 246 B.G.B.).

Wertpapiere sind zur Sicherheitsleistung nur geeignet, wenn sie auf den Inhaber lauten, einen Kurswert haben und einer Gattung angehören, in der Mündelgeld angelegt werden darf. Mit den Wertpapieren sind die Zins-, Renten-, Gewinnanteil- und Erneuerungsscheine (Talons) zu hinterlegen. Mit Wertpapieren kann Sicherheit nur in Höhe von drei Vierteilen des Kurswertes geleistet werden (§ 234 B.G.B.). Diese Bestimmungen können durch den Pachtvertrag abgeändert werden. In der Regel wird in den Pachtverträgen bestimmt, daß allein der Verpächter darüber zu bestimmen hat, ob die Wertpapiere die erforderliche Sicherheit besitzen, und in welcher Höhe mit denselben Sicherheit geleistet werden kann. Wertpapiere mit veränderlichem Kurse werden gewöhnlich zu dem Kurse berechnet, welchen

[1]) Ist im Pachtvertrage nur bestimmt, daß der Pächter Sicherheit leisten soll, ohne daß die Art der Sicherheitsleistung näher bestimmt ist, so ist dem Pächter jede nach § 232 B.G.B. zulässige Art der Sicherheitsleistung gestattet. Vgl. hierüber § 26, 3.

Digitized by Google

dieselben zur Zeit des Antritts der Pacht haben. Das Pfandrecht an den hinterlegten Wertpapieren erstreckt sich auf die zu den Papieren gehörigen Zins-, Renten- oder Gewinnanteilscheine nur dann, wenn sie dem Verpächter übergeben sind. Sind die Scheine dem Verpächter übergeben, so kann der Pächter, sofern nicht ein anderes bestimmt ist, die Herausgabe der Scheine verlangen, soweit sie fällig werden, bevor der Verpächter eine Forderung an den Pächter erworben hat (§ 1296 B.G.B.). Diese Vorschriften werden in der Regel durch die Bestimmungen des Pachtvertrages abgeändert.

2. Besteht die Kaution in Geld, so kann der Verpächter, wenn er Forderungen an den Pächter hat, sich ohne weiteres aus dem hinterlegten Gelde befriedigen. Bilden Wertpapiere oder sonstige Gegenstände den Gegenstand der Kaution, so erfolgt die Befriedigung des Verpächters durch Verkauf der Papiere oder Gegenstände. Der Verpächter darf aber nur so viel zum Verkaufe bringen, als zu seiner Befriedigung erforderlich ist (§ 1230 B.G.B.). Wenn es zum Verkaufe kommt, so hat der Verpächter die ziemlich verwickelten Vorschriften der §§ 1234—1238, 1241 B.G.B. [1]) zu beobachten.

Hat der zur Kaution gegebene Gegenstand einen Börsen- oder Marktpreis, so kann der Verpächter den Verkauf aus freier Hand durch einen zu solchen Verkäufen öffentlich ermächtigten Handelsmäkler oder durch eine zur öffentlichen Versteigerung befugte Person zum laufenden Preise bewirken (§ 1221). In Pachtverträgen wird gewöhnlich vereinbart, daß der Verpächter jederzeit und ohne weitere Form und Verpflichtung berechtigt ist, sich für seine Forderung aus der Kaution bezahlt zu machen. Eine solche Vereinbarung ist mit Rücksicht auf die erwähnten Bestimmungen des B.G.B. zu empfehlen.

3. Der Verpächter ist verpflichtet, die Kaution dazu zu verwenden, um den Eintritt eines dem Pächter drohenden Schadens abzuwenden, wenn der Schaden seinen Grund in der mangelhaften Erfüllung des Pachtvertrages seitens des Pächters hat [2]).

---

[1]) Der Wortlaut dieser Paragraphen findet sich in der Anmerkung zu Pr. D. § 28 (vgl. Teil II Abschnitt V, I). Der Verpächter hat z. B. den Verkauf vorher anzudrohen und darf den Verkauf nicht vor Ablauf eines Monats nach der Androhung erfolgen lassen. Er hat den Pächter von dem Verkaufe und dem Ergebnisse des Verkaufs zu benachrichtigen u. s. w.

[2]) Einen solchen Fall behandelt die Entscheidung des Reichsgerichts vom 7. Novbr. 1898 (E. 42 S. 298). Ein Pächter hatte die Pacht nicht bezahlt, und der Verpächter war deshalb nicht in der Lage, die fälligen Zinsen der auf dem Pachtgute ruhenden Hypotheken zu bezahlen. Wegen Nichtzahlung dieser Zinsen war das Pachtgut zwangsweise versteigert worden. Der Pächter hatte eine im Besitze des Verpächters befindliche Kaution in barem Gelde bestellt. Nach durchgeführter Zwangsversteigerung klagte der Verpächter gegen den Pächter auf Ersatz seines Schadens. Das Reichsgericht hielt den Verpächter für verpflichtet, die Kaution zur Zahlung der Hypothekenzinsen zu verwenden und hierdurch die drohende Zwangsversteigerung abzuwenden. Die Klage wurde wegen dieser Unterlassung abgewiesen, da ein eigenes Verschulden des Verpächters vorliege. Was hier von der Kaution in barem Gelde gesagt ist, muß auch von der in Wertpapieren hinterlegten Kaution gelten. Die Entscheidung betraf das Gebiet des früheren preußischen Landrechts, behält aber auch noch unter der Herrschaft des B.G.B. ihre Bedeutung.

Digitized by Google

4. Der Verpächter kann sich auch dadurch sichern, daß er sich vom Pächter für seine Ansprüche aus dem Pachtvertrage die Eintragung einer Hypothek auf die unbeweglichen Güter des Pächters bewilligen läßt. Die Hypothek wird in der Regel als sog. Sicherungshypothek (Kautionshypothek) bestellt (vgl. § 82). Der Verpächter kann sich auch Forderungen des Pächters an andere, z. B. eine dem Pächter zustehende hypothekarisch gesicherte Forderung verpfänden lassen.

5. Über die Regelung der Sicherheit des Verpächters im Pachtvertrage vgl. Näheres im § 9 des Pachtformulars über ein mittleres und großes Pachtgut (Teil II, Abschnitt 4, II).

Dritter Abschnitt.

Die rechtliche Stellung des Pächters.

§ 15. 1. Die rechtliche Stellung des Pächters im allgemeinen.

1. Der Pächter erwirbt das Eigentum an den Früchten des Pachtgutes in dem Augenblicke, in welchem die Früchte von der Hauptsache also, z. B. vom Boden, vom Baume u. s. w., getrennt werden (§ 956)[1]. Hat z. B. der Pächter Pflanzen zum Zwecke des Verkaufs aus dem Boden genommen, so erwirbt er an denselben das Eigentum. Alles, was der Pächter zum Zwecke der Fruchtziehung in den Boden einfügt, z. B. der Samen, den er ausstreut, Bäume, Sträucher und Pflanzen, die er pflanzt, geht in das Eigentum des Verpächters über. Daß der Samen aufgegangen ist, oder die Bäume, Sträucher und Pflanzen Wurzel gefaßt haben, ist nicht erforderlich. Bei Einfügung zu bloß vorübergehendem Zwecke verbleibt das Eigentum dem Pächter. Der Pächter behält z. B. das Eigentum an Pflanzen, die er aus dem Boden genommen hat, auch wenn er sie zur Erhaltung vorübergehend einige Tage in einem Mistbeet einpflanzt.

2. Der Pächter hat das Pachtgut mit der Sorgfalt eines ordentlichen Landwirts zu bewirtschaften. Er darf nur den vertragsmäßigen Gebrauch und in Ermangelung einer vertraglichen Bestimmung nur denjenigen Gebrauch machen, der sich aus der Beschaffenheit und dem Zwecke des Pachtgegenstandes ergiebt. Er darf ohne Erlaubnis des Verpächters keine Änderungen in der wirtschaftlichen Bestimmung der Grundstücke vornehmen, die auf die Art der Bewirtschaftung über die Pachtzeit hinaus von Einfluß sind (§ 583). Der Pächter macht sich einer Verletzung seiner Vertragspflicht dann nicht schuldig, wenn er während der Pachtzeit Änderungen vornimmt, deren Wirkungen bis zum Abschluß der Pachtzeit wieder beseitigt sind. Der Pächter ist z. B. für berechtigt zu erachten, Ackerland in Wiese zu verwandeln, da die Herstellung des früheren Zustandes jederzeit leicht zu bewerkstelligen ist[2]), es sei denn, daß der Pachtvertrag anderweitige Bestimmungen enthält.

3. Macht der Pächter von der Sache einen vertragswidrigen Gebrauch, und

[1]) Bezüglich des Erwerbs von Inventarstücken vgl. §§ 34, 35.

[2]) So auch Fränkel S. 100.

Digitized by Google

setzt er ihn ungeachtet einer Abmahnung des Verpächters fort, so kann der Verpächter auf Unterlassung klagen. Ehe der Verpächter die Klage anstellen kann, muß er also eine Abmahnung an den Pächter vorausgehen lassen. Kommt der Pächter dem Urteile nicht nach, so kann er auf Antrag des Verpächters wegen jeder Zuwiderhandlung zu einer Geldstrafe bis 1500 Mk. oder zur Haftstrafe bis zu sechs Monaten verurteilt werden (§ 890 C.P.O.). Werden die Rechte des Verpächters in erheblichem Maße verletzt, so kann der Verpächter auch ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist das Pachtverhältnis aufkündigen (vgl. § 52).

4. Der Pächter haftet nicht nur für vorsätzliche Beschädigung des Pachtgegenstandes, z. B. Raubbau, sondern auch für jede fahrlässige Beschädigung. Er hat auch dafür einzustehen, daß er des landwirtschaftlichen Betriebes kundig ist. Er muß daher für den Schaden aufkommen, welcher dem Verpächter durch ungenügende landwirtschaftliche Sachkunde des Pächters entsteht. Der Pächter haftet nicht nur für eigene Handlungen, sondern auch für die Handlungen seiner Familienangehörigen und aller übrigen Personen, deren Hilfe er sich bedient, z. B. für die Handlungen des Gesindes. Er haftet auch für Handlungen dritter Personen, denen er den Gebrauch der Sache überläßt (§§ 549, 278). Veränderungen und Verschlechterungen der gepachteten Sache, die nicht durch irgend ein Verschulden, sondern durch vertragsmäßigen Gebrauch herbeigeführt werden, hat der Pächter nicht zu vertreten (§ 548).

5. Eine Verpflichtung des Pächters, die in Pacht genommenen Äcker zu bestellen, ist im Gesetz nicht ausgesprochen. Ob eine solche Verpflichtung besteht, hängt davon ab, ob im Brachliegenlassen eine die Grundstücke gefährdende Verschlechterung liegt. Ist dies der Fall, so muß der Pächter die Grundstücke bestellen, da ihm eine Verschlechterung verboten ist. Durch Unterlassung der Bestellung würde er dann seinen Verpflichtungen zuwiderhandeln und sich den Folgen aussetzen, die bei pflichtwidrigem Verhalten des Pächters eintreten können (vgl. § 52). Es empfiehlt sich, im Pachtvertrage dem Pächter die Verpflichtung aufzuerlegen, die Grundstücke zu bestellen.

6. Aus der rechtlichen Natur des Pachtverhältnisses ergiebt sich, daß der Pächter insbesondere nach erfolgter Kündigung dem Verpächter die Möglichkeit gewähren muß, die Sache neu zu verpachten. Er ist deshalb verpflichtet, dem Verpächter, der mit Pachtinteressenten zu ihm kommt, die Besichtigung des Pachthofes und der Grundstücke zu gestatten. Hierbei muß aber der Verpächter auf die Verhältnisse des Pächters schonende Rücksicht nehmen und darf ihn nicht zu ungelegener Zeit belästigen. Der an dem betreffenden Orte bestehende Gebrauch wird maßgebend sein müssen. Weigert der Pächter die Besichtigung der Wohnung, so kann der Verpächter auf Gestattung der Besichtigung des Pachtgegenstandes klagen. Weigert sich dann der zur Gestattung der Besichtigung verurteilte Pächter, dem Urteile nachzukommen, so kann er hierzu auf Antrag des Verpächters durch Geldstrafen bis zu 1500 Mk. oder durch Haft bis zu sechs Monaten angehalten werden (§ 890 C.P.O.)[1]).

[1]) So auch Fränkel S. 28.

Digitized by Google

7. Der Pächter ist verpflichtet, die gepachtete Sache bei Beendigung des Pachtverhältnisses zurückzugeben. Er hat wegen seiner etwaigen Ansprüche an den Verpächter kein Zurückbehaltungsrecht (§ 556 Abs. 2). Hat der Pächter den Gebrauch der Sache mit oder ohne Einwilligung des Verpächters einem Dritten überlassen, so kann der Verpächter die Sache nach Beendigung der Pacht auch von dem Dritten fordern (§ 556 Abs. 3)[1]).

2. Der Pachtzins.

§ 16. a) Art der Zahlung und Zahlungszeit.

1. Die wichtigste Pflicht des Pächters ist die Zahlung des Pachtzinses. Der Pachtzins wird gewöhnlich in Geldleistungen bestehen, es können aber auch Leistungen anderer Art entweder ausschließlich oder neben einer Geldleistung als Pachtzins vereinbart werden. Der Pachtzins kann deshalb auch in einem Teile der Früchte des Pachtgegenstandes bestehen. Die Zulässigkeit einer solchen Vereinbarung im Gesetze selbst auszusprechen, ist für überflüssig gehalten worden. Wird aber von den Parteien vereinbart, daß eine gemeinschaftliche Benutzung auf gemeinschaftlichen Vorteil und gemeinschaftliche Gefahr stattfinden soll, so liegt kein Pacht-, sondern nur ein Gesellschaftsverhältnis vor. Daß der Pachtzins ganz oder zum Teile in Früchten gezahlt wird, kommt heute selten vor und ist auch nicht zu empfehlen.

2. Wie hoch der Pachtzins ist, und wann derselbe gezahlt wird, bestimmt zunächst der Pachtvertrag. Im Pachtvertrage können die Parteien Zahlung der Pacht im voraus oder nachträglich (prä- oder postnumerando) vereinbaren. Hat der Verpächter den Pachtzins einem anderen abgetreten, nimmt ein Hypothekargläubiger des Verpächters den Pachtzins in Beschlag (vgl. § 18 Nr. 6), oder hat der Verpächter den Pachtgegenstand verkauft, so kann die Vorauszahlung ganz oder zum Teil ungültig sein (vgl. § 39). Wie überhaupt, so kann auch bezüglich der Zahlung des Pachtzinses der Pachtvertrag durch den Ortsgebrauch ergänzt werden, welcher für die Auslegung des Parteiwillens von großer Bedeutung ist. Haben die Parteien z. B. nichts bestimmt, ist aber die Vorauszahlung des Pachtzinses an dem Wohnorte der Parteien unbestrittener und allgemein geübter Ortsgebrauch, so muß die Vorleistung als von den Parteien stillschweigend gewollt angesehen werden.

3. Erst in Ermangelung einer Vereinbarung treten die gesetzlichen Bestimmungen ein. Die Zahlung des Pachtzinses erfolgt nach B.G.B. nicht im voraus, sondern nach Ablauf der betreffenden Pachtzeit, also postnumerando.

a) Ist bei der Pacht der Zins nach Jahren bemessen — und dies wird in der Regel der Fall sein —, so ist er nach Ablauf je eines Pachtjahres am ersten Werktage[2]) des folgenden Jahres zu entrichten (§ 584). Das Pachtjahr ist

[1]) Bezüglich der Rückgewähr am Ende der Pacht vgl. §§ 55 ff., und bezüglich des Pfandrechts des Pächters am Inventar vgl. § 27.

[2]) Über die gesetzlichen Feiertage in Preußen vgl. S. 8 Anm. 1.

Digitized by Google

auch hier nicht mit dem Wirtschaftsjahre zu verwechseln (vgl. § 6, 2), wenn es auch häufig mit ihm zusammenfallen wird.

Beispiel: A verpachtet dem B am 1. Juli 1900 ein Landgut auf 10 Jahre zum jährlichen Pachtzins von 10000 Mk. In Ermangelung einer Vereinbarung ist der Pachtzins dann zuerst am 1. Juli 1901 zu zahlen. Ist dieser Tag kein Werktag, so erfolgt die Zahlung am 2. Juli 1901 u. s. w.

b) Ist der Pachtzins nicht nach Jahren bemessen, so ist die Pacht nach dem Ablaufe je eines Kalendervierteljahres am ersten Werktage des folgenden Monats zu entrichten. Die Kalendervierteljahre beginnen mit dem 1. Januar, 1. April, 1. Juli und 1. Oktober (§ 551).

Beispiel: A verpachtet dem B am 1. Januar 1900 ein Landgut auf 5 Jahre zu dem Gesamtpachtpreise von 10000 Mk. B hat dann die Pacht mit je 500 Mk. am 1. April, 1. Juli u. s. w. zu bezahlen.

Am ersten Werktage des nächsten Kalendervierteljahres ist die Pacht auch dann zu zahlen, wenn die Pacht im Laufe eines Vierteljahres beginnt. Es ist dann am ersten Zahlungstage nur der entsprechende Pachtzinsteil zu entrichten. Beginnt in dem vorerwähnten Beispiele die Pacht am 15. Februar 1900, so erfolgt die erste Zahlung trotzdem am 1. April aber nur mit 250 Mk.

c) Ist der Pachtzins nach Zeitabschnitten bemessen, welche weniger wie ein Vierteljahr betragen, so ist die Pacht am ersten Werktage nach Ablauf der einzelnen Zeitabschnitte zu zahlen. Wird z. B. ein Grundstück zum Preise von 10 Mark monatlich verpachtet, so ist die Pacht nach Ablauf jedes Monats am ersten darauffolgenden Werktage zu entrichten (§§ 551, 193).

4. Ist für die Zahlung der Pacht ein Kalendertag bestimmt, und gelangt der Verpächter nicht am Fälligkeitstage in den Besitz des Geldes, so gerät der Pächter ohne weitere Mahnung in Verzug. Ist die Zahlung der Pacht nicht nach einem Kalendertage bestimmt, so gerät der Pächter erst dann in Verzug, wenn der Verpächter den Pächter mahnt, d. h. zur Zahlung der Pacht auffordert. (Über die Mahnung vgl. § 9, 4.) Der Pächter hat den fälligen Pachtzins vom Beginn des Verzugs an zu verzinsen. Der Zinsfuß beträgt vier vom Hundert, wenn nicht ein anderer Zinsfuß vereinbart ist (§§ 284 Abs. 2, 288). Da für die Zahlung des Pachtzinses in der Regel ein bestimmter Kalendertag festgesetzt wird, so ist eine Mahnung seitens des Verpächters nicht erforderlich, und der Pächter hat daher den Pachtzins von dem Fälligkeitstage ab ohne weiteres zu verzinsen.

5. Der Pächter ist nicht berechtigt, Teilzahlungen zu leisten (§ 266). Zahlungen, die nicht den vollen geschuldeten Pachtzins darstellen, kann der Verpächter daher zurückweisen.

6. Der Pächter kann von dem Empfangsberechtigten die Ausstellung eines schriftlichen Empfangsbekenntnisses (Quittung) verlangen und von der Ausstellung der Quittung die Zahlung abhängig machen. Hat der Pächter ein Interesse daran, daß die Quittung in irgend einer besonderen Form, z. B. in einer notariellen Urkunde, erteilt wird, so kann er die Ausstellung in dieser Form, aber auf seine Kosten verlangen (§ 368).

Digitized by Google

7. Der Pächter wird von der Entrichtung des Pachtzinses nicht dadurch befreit, daß er durch einen in seiner Person liegenden Grund an der Ausübung des ihm zustehenden Rechts verhindert wird. Der Pachtzins wird nämlich für die Möglichkeit des Gebrauchs und der Nutzung bezahlt. Macht der Pächter von dieser Möglichkeit keinen Gebrauch, weil er nicht kann oder will, so ist dies für den Verpächter bedeutungslos. Solange das Hindernis in der Person des Pächters besteht, genügt der Verpächter seiner Vertragspflicht auch, wenn er selbst die Sache benutzt oder einem Dritten überläßt, sofern er im stande bleibt, dem Pächter jederzeit den Gebrauch und die Nutzung zu gewähren. Der Verpächter muß sich aber den Wert der ersparten Aufwendungen und diejenigen Vorteile anrechnen lassen, welche er aus der anderweitigen Verwertung des Pachtgegenstandes erlangt. Solange der Verpächter infolge der Überlassung an einen Dritten außer stande ist, dem Pächter den Gebrauch und die Nutzung zu gewähren, ist der Pächter selbstverständlich zur Entrichtung des Pachtzinses nicht verpflichtet (§ 552).

§ 17. b) Ort der Zahlung.

Der Pachtzins ist in Ermangelung einer besonderen Vereinbarung an dem Orte zu leisten, an welchem der Verpächter zur Zeit des Vertragsabschlusses seinen Wohnsitz hat (§ 269). Besteht der Pachtzins in Geld — und dies wird die Regel sein —, so hat der Pächter den Pachtzins auf seine Gefahr und Kosten dem Verpächter an dessen Wohnsitz zu übermitteln (§ 270). Bedient sich der Pächter der Post, so empfiehlt es sich, den Empfang der Sendung vom Verpächter durch Postkarte oder Brief bestätigen zu lassen, denn der Postschein allein beweist die Zahlung nicht.

Verändert der Verpächter nach dem Abschlusse des Pachtvertrages seinen Wohnsitz, und erhöhen sich hierdurch die Kosten und die Gefahr der Übermittelung, so hat der Verpächter die Mehrkosten und die Gefahr zu tragen. Zieht der Verpächter z. B. nach Abschluß des Pachtvertrages in das Ausland, so trägt er die höheren Portoauslagen und auch die Gefahr der vielleicht unsicheren Beförderung des Pachtzinses in das Ausland (§ 270 Abs. 3).

§ 18. c) Die empfangsberechtigten Personen.

1. Die Zahlung des Pachtzinses erfolgt mit befreiender Wirkung für den Pächter zunächst an den Verpächter selbst. Sind mehrere Personen Verpächter, so erfolgen Geldzahlungen an jeden Verpächter zu seinem Anteile, wenn nicht einer der Verpächter oder ein Dritter durch schriftliche Vollmacht seine Bevollmächtigung zum alleinigen Empfange nachweist. Sie erfolgt ferner mit befreiender Wirkung an den mit schriftlicher Vollmacht des Verpächters versehenen Bevollmächtigten (§§ 172, 174) oder an diejenige Person, welche der Verpächter durch öffentliche Bekanntmachung oder durch schriftliche oder mündliche Mitteilung an den Pächter als zum Empfang berechtigt bezeichnet hat (§ 171). Die Zahlung kann auch gültig an denjenigen erfolgen, der eine Quittung des Ver-

Digitized by Google

pächters über die zu zahlenden Pachtzinsen vorweist, es sei denn, daß dem Pächter Umstände bekannt sind, die einer Zahlung an den Überbringer entgegenstehen (§ 370). Kommt z. B. der Verwalter des Verpächters mit einer Quittung zum Pächter, und weiß der Pächter, daß dem Verwalter die Befugnis zur Einziehung von Geldern entzogen worden ist, so darf er trotz der Quittung nicht zahlen. Hat der Verpächter dem Pächter schriftlich angezeigt, daß er die Pachtforderung abgetreten hat, oder wird eine Urkunde vorgelegt, in welcher der Verpächter die Forderung einem anderen abgetreten hat, so kann der Pächter auch an denjenigen zahlen, der in der Anzeige oder in der Urkunde als neuer Gläubiger bezeichnet ist (§§ 409, 410).

2. Ist der Verpächter eine unter Vormundschaft oder elterlicher Gewalt stehende Person, so erfolgt die Zahlung an den Vormund oder Vater. Ist der Verpächter eine Ehefrau, so erfolgt die Zahlung in der Regel an den Ehemann, es sei denn, daß dem Ehemanne aus irgend einem Grunde — z. B. weil die Eheleute in Gütertrennung leben oder der Pachtgegenstand Vorbehaltsgut der Frau ist — das Recht der Verwaltung und des Nießbrauchs am Vermögen seiner Frau nicht zusteht (§§ 1364, 1418—1420).

3. Ist über das Vermögen des Verpächters der Konkurs eröffnet, so erfolgt die Zahlung an den Konkursverwalter (vgl. § 47). Ist eine Zwangsverwaltung angeordnet, so ist die Zahlung an den Zwangsverwalter zu leisten (vgl. § 46).

4. Der Verpächter oder sein Vertreter gerät in Annahmeverzug, wenn er die ihm zur richtigen Zeit, am richtigen Orte und in der richtigen Weise angebotene Zahlung nicht annimmt (§ 293). In diesem Falle hat der Pächter das Recht, den Pachtzins zu hinterlegen (§ 372 Satz 1). Eine Verpflichtung zur Hinterlegung besteht nicht. Die Hinterlegung geschieht für den Verpächter und auf dessen Kosten, sofern nicht der Pächter die hinterlegte Summe wieder zurücknimmt (§§ 372 Satz 1, 381). Der Pächter kann das hinterlegte Geld jederzeit zurücknehmen. Er hat das Recht auf Rücknahme nicht mehr, wenn er bei der Hinterlegungsstelle erklärt, daß er auf das Recht zur Rücknahme verzichte, wenn der Verpächter der Hinterlegungsstelle die Annahme erklärt, und wenn der Hinterlegungsstelle ein zwischen dem Verpächter und Pächter ergangenes rechtskräftiges Urteil vorgelegt wird, welches die Hinterlegung für rechtmäßig erklärt. Ist die Rücknahme des hinterlegten Geldes ausgeschlossen, so wird der Pächter in derselben Weise befreit, wie wenn er zur Zeit der Hinterlegung an den Verpächter gezahlt hätte. Will sich der Pächter durch die Hinterlegung des fälligen Pachtzinses von seiner Schuld befreien, so muß er demnach bei der Hinterlegung auf das Recht zur Rücknahme verzichten.

5. Besondere Schwierigkeiten können für den Pächter entstehen, wenn der Verpächter gestorben ist. Er kann dann nur an diejenige Person zahlen, welche sich als Erben ausweist. Sind mehrere Erben vorhanden, so muß er an alle gemeinschaftlich zahlen (§ 2039), es sei denn, daß die Forderung einem Erben allein in der Teilung zugewiesen ist. Hat der Pächter Zweifel, wer von den Erben zum Empfange berechtigt ist, so kann er den Betrag hinterlegen (§ 372;

Digitized by Google

vgl. Nr. 4). Er ist hierzu verpflichtet, wenn einer der Erben die Hinterlegung verlangt (§ 2039).

6. Auf den Pachtzins können auch diejenigen Anspruch machen, welchen an dem Pachtgegenstande eine Hypothek zusteht (§ 1123). Der Hypothekargläubiger, welcher den Pachtzins beansprucht, muß die Beschlagnahme desselben beantragen. Dieselbe erfolgt dadurch, daß dem Pächter vom Gericht ein Verbot, an den Verpächter weiter zu zahlen, zugestellt wird. Von dem Tage der Zustellung an darf der Pächter an den Verpächter nicht mehr zahlen. Hat der Pächter den Pachtzins im voraus entrichtet, so ist die Vorauszahlung nur gültig, soweit sie das zur Zeit der Beschlagnahme laufende und das folgende Kalendervierteljahr betrifft.

Beispiel: Ein Pächter hat am 1. Juli 1900 die Pacht bis zum 1. Juli 1901 im voraus entrichtet. Am 15. Oktober erfolgt die Beschlagnahme. Die Vorauszahlung ist hier gültig für die Zeit bis zum 1. April 1901. Für die Zeit vom 1. April bis zum 1. Juli 1901 muß der Pächter an den Hypothekargläubiger noch einmal zahlen. Die Vorauszahlung wäre ganz gültig, wenn die Beschlagnahme am 10. Januar 1901 erfolgte.

Die nämlichen Grundsätze kommen zur Anwendung, wenn der Verpächter über den Pachtzins in anderer Weise verfügt, denselben z. B. an einen Dritten abgetreten hat. Die Verfügung ist dann nur für das zur Zeit der Beschlagnahme laufende und das folgende Kalendervierteljahr gültig (§ 1124).

Hätte in dem vorerwähnten Beispiele der Verpächter den Pachtzins für die Zeit vom 1. Juli 1900 bis dahin 1901 dem C abgetreten und dies dem Pächter angezeigt, so könnte C die Pacht nur bis zum 1. April 1901 beanspruchen, er könnte sie ganz beanspruchen, wenn die Beschlagnahme am 10. Januar 1901 erfolgte.

Auch die Befugnis des Pächters, Forderungen gegen den Verpächter mit dem Pachtzins aufzurechnen, ist in dieser Weise beschränkt. Der Pächter kann nur mit demjenigen Betrag aufrechnen, der bis zum Schlusse des Kalendervierteljahres, welches der Beschlagnahme folgt, fällig wird.

Angenommen, der Pächter bezahlt in dem erwähnten Beispiele an Pacht jährlich 2000 Mk. postnumerando. Am 10. Oktober 1900 verkauft er dem Verpächter ein Pferd zum Preise von 1500 Mk. Der Pächter kann dann nur mit einem Betrage von 1000 Mk., nämlich mit der Pacht vom 1. Oktober 1900 bis 1. April 1901, aufrechnen. Der Pachtzins für das folgende Vierteljahr gebührt dem Hypothekargläubiger. Der Pächter könnte die Kaufpreisforderung ganz aufrechnen, wenn die Beschlagnahme am 10. Januar 1901 erfolgte.

§ 19. 3. Die Verpflichtung des Pächters zu Ausbesserungen (Reparaturen).

Der Pächter hat die gewöhnlichen Ausbesserungen, insbesondere die der Wohn- und Wirtschaftsgebäude, der Wege, Gräben und Einfriedigungen auf seine Kosten zu bewirken (§ 582). Unter gewöhnlichen Ausbesserungen sind die regelmäßig und in kürzeren Perioden wiederkehrenden Ausbesserungen und Wieder-

Digitized by Google

herstellungen zu verstehen (Motive 3 S. 511). Eine gewöhnliche Ausbesserung liegt z. B. vor, wenn auf dem Dache der Pachtwohnung nur einzelne Dachpfannen durch neue zu ersetzen sind. Muß aber der ganze Dachstuhl erneuert werden, so ist dies eine außergewöhnliche Ausbesserung, die nach dem Gesetze der Verpächter zu tragen hat. Es ist gleichgültig, ob die Ausbesserungen durch Verschulden des Verpächters oder Pächters, durch Verschulden eines Dritten oder sogar durch Zufall veranlaßt werden. Das B.G.B. folgt bei dieser Bestimmung dem Vorgange älterer Gesetzgebungen[1]). Ein Recht, zum Zwecke solcher Ausbesserungen Bestandteile der Pachtgrundstücke, z. B. Sand, Lehm, Kalk u. s. w., unentgeltlich zu entnehmen, hat der Pächter nicht. Ein solches Recht muß ihm durch den Pachtvertrag ausdrücklich zuerkannt werden. Überhaupt ist zu empfehlen, über die Verpflichtung zu Ausbesserungen im Pachtvertrage genaue Festsetzungen zu treffen[2]).

§ 20. 4. Verhalten des Pächters bei Mängeln des Pachtgegenstandes.

Zeigt sich im Laufe der Pacht ein Mangel der gepachteten Sache, oder wird eine Vorkehrung zum Schutze eines Pachtgegenstandes gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat der Pächter dem Verpächter unverzüglich Anzeige zu machen. Unterbleibt die Anzeige, so ist der Pächter zum Ersatze des daraus entstehenden Schadens verpflichtet. Soweit der Verpächter infolge der Unterlassung der Anzeige Abhilfe zu schaffen außer stande war, ist der Pächter nicht berechtigt, sein Recht auf gänzliche oder teilweise Befreiung vom Pachtzinse geltend zu machen. Der Pächter verliert ferner das Recht, den Pachtvertrag wegen Gebrauchsentziehung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zu kündigen (vgl. § 54) oder Schadensersatz wegen Nichterfüllung des Vertrages zu verlangen (vgl. § 9, 2 c). Die Anzeige kann selbstverständlich unterbleiben, wenn der Verpächter von dem Mangel oder der drohenden Gefahr schon anderweitig Kenntnis erlangt hat (§ 545).

Beispiel: Infolge einer Überschwemmung droht ein Stall einzustürzen. Hätte der Pächter unverzüglich Anzeige erstattet, so würde der Verpächter sofort mit der Ausbesserung begonnen und dieselbe alsbald beendet haben. Durch die Unterlassung der Anzeige verzögert sich die Fertigstellung um einen Monat. Für diesen Monat kann der Pächter entsprechende Minderung des Pachtzinses nicht beanspruchen. Er kann ferner aus diesem Grunde weder kündigen noch Schadensersatz verlangen.

§ 21. 5. Wegnahme von Einrichtungen.

Der Pächter ist berechtigt, Einrichtungen, mit welchen er die Sache versehen hat, wegzunehmen (§ 547). Dieses Recht entspricht der Billigkeit; denn der

[1]) Auch das Preußische Landrecht (Teil I Titel 21 §§ 440—444, 447, 448, 450) legt dem Pächter die Pflicht auf, die gewöhnlichen Ausbesserungen der Gebäude u. s. w. auf seine Kosten zu bewerkstelligen.

[2]) Vgl. das Pachtformular II im Teil II Abschnitt IV.

Digitized by Google

Verpächter kann nur verlangen, daß er die Sache in demjenigen Zustande zurückerhält, in welchem sich dieselbe beim Beginn der Pacht befunden hat. Es handelt sich auch meistens um Verwendungen und Einrichtungen, die einem besonderen Bedürfnisse des Pächters entsprechen und mit dem Abzug desselben ihre Bedeutung verlieren. Die Wegnahme ist dem Pächter nicht gestattet, wenn er zur Herstellung der Einrichtung verpflichtet war. Eine solche Verpflichtung kann aber nur auf Grund einer besonderen Vereinbarung zwischen Pächter und Verpächter entstehen.

Das Recht zur Wegnahme erhält eine besondere Bedeutung, wenn infolge der Verwendung eine Eigentumserweiterung eingetreten ist. Wird nämlich eine bewegliche Sache mit einem Grundstücke dergestalt verbunden, daß sie ein wesentlicher Bestandteil des Grundstücks wird, so tritt die Sache in das Eigentum des Grundstückseigentümers (§ 946). Zu einem wesentlichen Bestandteil eines Grundstücks werden aber solche Gegenstände nicht, die nur zu einem vorübergehenden Zwecke mit dem Grund und Boden verbunden sind. Sie gehen demnach auch nicht in das Eigentum des Grundstückseigentümers über (§ 95). Ein hölzerner Hundestall, den der Pächter z. B. auf dem Pachtgut errichtet, um Rassehunde, die er vorübergehend hält, dort unterzubringen, wird daher nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks, sondern bleibt Eigentum des Pächters. Streitig ist, ob auch fundamentierte Gebäude und andere Werke, die der Pächter auf dem Pachtgut errichtet, im Eigentum des Pächters verbleiben oder Eigentum des Verpächters werden. Nach richtiger Ansicht verbleiben auch solche Gebäude und Werke, z. B. vom Pächter errichtete Scheunen und Stallungen, im Eigentum des Pächters, mögen sie zu einem vorübergehenden oder dauernden Zwecke errichtet sein[1]). Von großer praktischer Bedeutung ist die Streitfrage nicht, da der Pächter *alle* Einrichtungen wegnehmen kann, mit denen er die Sache versehen hat, mag die Einrichtung in seinem Eigentum verblieben oder Eigentum des Verpächters geworden sein.

Der Pächter muß bei der Wegnahme die Sache wieder in den Zustand versetzen, in welchem sich die Sache befand, ehe die Einrichtung gemacht wurde. Hat der Verpächter bereits das Pachtgut zurückerhalten, so bedarf der Pächter zur Wegnahme der Einwilligung des Verpächters. Der Verpächter ist dann verpflichtet,

---

[1]) Für die im Text vertretene Ansicht auch Dernburg, Privatrecht des Deutschen Reichs und Preußens Bd. III S. 17; Endemann, Bd. I 2. Teil § 52 S. 235; Eck, Vorträge über das B.G.B. Heft I S. 27; anderer Ansicht Planck, § 95 Erläuterung 3, 4. Der § 95 B.G.B. bestimmt: „Zu den Bestandteilen eines Grundstücks gehören solche Sachen nicht, die nur zu einem vorübergehenden Zwecke mit dem Grund und Boden verbunden sind. Das Gleiche gilt von einem Gebäude oder anderen Werke, das in Ausübung *eines Rechts an einem fremden Grundstücke* von dem Berechtigten mit dem Grundstücke verbunden worden ist." Die Entscheidung der Streitfrage hängt davon ab, ob der Pächter zu den Personen gehört, welche ein Recht an einem fremden Grundstücke haben. Im allgemeinen versteht das Gesetz unter Rechten an fremder Sache dingliche Rechte. Da der Pächter nur einen persönlichen Anspruch hat, so würde er hiernach nicht zu den Berechtigten an fremder Sache gehören. Aus diesem Grunde wird die Frage auch von Planck verneint. Nach richtiger Ansicht müssen aber im § 95 die Rechte an fremder Sache weiter gefaßt und auch die Pächter zu den Berechtigten gezählt werden.

Digitized by Google

die Einwilligung zu erteilen, kann aber verlangen, daß ihm vorher Sicherheit für den mit der Wegnahme verbundenen Schaden, insbesondere für die ordnungsgemäße Herstellung des vorigen Zustandes, geleistet wird.

Vierter Abschnitt.

Besondere Rechtsverhältnisse.

1. Die Unterverpachtung.

§ 22. a) Allgemeine Bestimmungen.

1. Die frühere Gesetzgebung hat dem Pächter das Recht unterzuverpachten, d. h. sein Pachtrecht ganz oder zum Teil einem anderen weiter zu verpachten, im allgemeinen gestattet. Diesen Standpunkt hat z. B. das gemeine Recht, das französische Recht und das sächsische Bürgerliche Gesetzbuch. Es bedurfte eines ausdrücklichen Verbots im Pachtvertrage, wenn das Recht zur Unterverpachtung dem Pächter nicht zustehen sollte. Den umgekehrten Standpunkt hat das Preußische Landrecht, in dessen Gebiet in Ermangelung einer besonderen Erlaubnis der Pächter zur Unterverpachtung nicht befugt war. Das B.G.B. hat gleich dem Preußischen Landrecht sich für das Verbot der Unterverpachtung ausgesprochen. Es ist der Ansicht, daß der entgegengesetzte Standpunkt mit dem Rechtsbewußtsein des Volkes nicht im Einklang steht, da in den meisten Miet- und Pachtverträgen das Verbot der Untervermietung und Unterverpachtung enthalten sei. Der Ausschluß der Untervermietung und Unterverpachtung in den Pachtverträgen kann aber als ein Ausfluß des Rechtsbewußtseins im Volke nicht angesehen werden. In den Pacht- und Mietverträgen finden sich sehr viele Bestimmungen, die dem Rechtsbewußtsein des Volkes in keiner Weise entsprechen, sondern nur das wirtschaftliche Übergewicht des Verpächters und Vermieters zum Ausdrucke bringen[1]). Der eigentliche Grund des gesetzlichen Verbotes der Unterverpachtung liegt darin, daß die Persönlichkeit des Pächters für den Verpächter von großer Bedeutung ist, denn in der persönlichen Tüchtigkeit, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit des Pächters liegt die hauptsächliche Gewähr für die ordnungsgemäße Behandlung des Pachtgegenstandes.

2. Ob der Pächter den Pachtgegenstand weiterverpachten darf, hängt von dem Inhalt des Pachtvertrages ab. Hat der Verpächter im Pachtvertrage oder nachträglich dem Pächter das Recht gewährt, unterzuverpachten, und weigert er trotzdem die Annahme eines geeigneten Unterpächters, so kann der Pächter in diesem Falle das Pachtverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist, also zum Schlusse des Pachtjahres nach vorheriger halbjähriger Kündigung, aufkündigen (vgl. § 6, 2)[2]).

[1]) Man vergleiche nur die fast übereinstimmenden Mietformulare der Haus- und Grundbesitzervereine in den größeren Städten.

[2]) § 549 Satz 2 B.G.B. erklärt den Vermieter für gesetzlich verpflichtet, die Er-

Digitized by Google

3. Enthält der Vertrag keine Bestimmung, so kommen die Vorschriften des B.G.B. zur Anwendung. Hiernach ist der Pächter ohne Erlaubnis des Verpächters nicht berechtigt, den Gebrauch der gepachteten Sache einem Dritten zu überlassen, insbesondere darf derselbe ohne diese Erlaubnis den Pachtgegenstand nicht weiter- oder unterverpachten. Die Erteilung oder Verweigerung der Erlaubnis ist an keine Form gebunden; sie kann nur dem Pächter, nicht aber auch dem Dritten gegenüber erklärt werden [1]). Jede Überlassung des Pachtgegenstandes an einen Dritten ohne Erlaubnis des Verpächters ist vertragswidrig, mag sie entgeltlich oder unentgeltlich erfolgen. Der Pächter kann aber selbstverständlich sein Recht durch einen Verwalter ausüben, es sei denn daß ihm im Pachtvertrage die Anstellung eines Verwalters untersagt und die Bewirtschaftung in eigener Person zur Pflicht gemacht ist. Eine Überlassung an Dritte liegt auch dann nicht vor, wenn der Gebrauch und die Benutzung durch Familienglieder, Gesinde u. s. w. ausgeübt wird. Da Verträge so auszulegen sind, wie Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte es erfordern (§ 157), so wird es dem Pächter nicht möglich sein, den Pachtgegenstand einem Dritten unter dem Titel eines Familiengenossen, Hausfreundes, Verwandten u. s. w. zu überlassen. Es wird sich in solchen Fällen leicht feststellen lassen, ob eine unberechtigte Überlassung des Pachtgegenstandes an andere vorliegt. Will der Pächter sich die Möglichkeit unterzuverpachten vorbehalten, so muß er eine dahin gehende Bestimmung in den Pachtvertrag aufnehmen lassen.

4. Verweigert der Verpächter dem Pächter die erbetene Erlaubnis zur Unterverpachtung, so hat der Pächter kein Kündigungsrecht, sollte auch zur Unterverpachtung eine dringende und gerechte Veranlassung vorliegen [2]). Hat der Verpächter die Unterverpachtung genehmigt, so erlangt der Unterpächter alle Rechte des Pächters. Das Recht, weiter unterzuverpachten, hat der Unterpächter aber nicht. Rechtliche Beziehungen zwischen Verpächter und Unterpächter entstehen weder im Falle der Erteilung noch im Falle der Verweigerung der Erlaubnis zur Unterverpachtung.

5. Die Gültigkeit des Vertrages, den der Pächter mit dem Dritten schließt, hängt von der Erlaubnis des Verpächters nicht ab. Der Vertrag ist gültig, auch

---

laubnis zur Untervermietung zu erteilen, wenn ein geeigneter Untermieter vorhanden ist, und giebt bei Verweigerung der Erlaubnis dem Mieter ein Kündigungsrecht. Was von der gesetzlichen Verpflichtung gilt, muß auch gelten, wenn der Verpächter zur Erteilung der Erlaubnis sich vertraglich verpflichtet hat.

[1]) So auch Planck, § 549 Erläuterung 2, und Fuld, S. 106 Anm. 1. Anderer Meinung ist Endemann, § 169 Anm. 5. Nach ihm ist die Erlaubnis, welche der Verpächter zu erteilen hat, eine Einwilligung im Sinne des § 183 B.G.B., die beiden Teilen gegenüber erklärt werden kann. Endemann bezieht sich auf die Protokolle der zweiten Lesung (S. 1951 ff.), welche allerdings von Einwilligung reden, ohne aber m. E. darunter die Einwilligung im technischen Sinne zu verstehen.

[2]) Das B.G.B. gestattet ein solches Kündigungsrecht dem Mieter, wenn der Vermieter die Erlaubnis zur Untervermietung ohne Grund weigert (§ 549). Dem Pächter hat das Gesetz aber ein solches Kündigungsrecht nicht gewährt (§ 596).

Digitized by Google

wenn der Pächter nicht das Recht zur Unterverpachtung hat. Es kann also z. B. der Dritte die Erfüllung der dem Pächter gegenüber übernommenen Verpflichtungen nicht deshalb weigern, weil der Pächter zur Unterverpachtung nicht berechtigt gewesen sei. Der Vertrag zwischen dem Pächter und Dritten hindert aber selbstverständlich den Verpächter nicht, seine Rechte (vgl. § 23 Nr. 1 a—c) geltend zu machen. Solange er dies nicht thut, müssen die Parteien ihre gegenseitigen Verpflichtungen erfüllen[1]).

§ 23. b) Rechte des Verpächters.

1. Der Verpächter ist bei Unterverpachtungen nach drei Richtungen geschützt:

a) Überläßt der Pächter den Pachtgegenstand einem Dritten, so hat er ein dem Dritten zur Last fallendes Verschulden zu vertreten, auch wenn der Verpächter die Erlaubnis zum Unterverpachten erteilt hatte. Der Pächter hat für das Verschulden des Dritten auch dann aufzukommen, wenn ihm selbst ein Verschulden nicht zur Last fällt (§ 549 Abs. 2). Macht der Unterpächter einen vertragswidrigen Gebrauch, so stehen dem Verpächter gegen den Pächter die gesetzlichen Schutzmittel in derselben Weise zu, als wenn der Pächter selbst die Sache in der bezeichneten Weise gebraucht hätte[2]). Hat der Pächter einem Dritten den Gebrauch ohne Erlaubnis des Verpächters überlassen, so hat er außerdem noch allen Schaden zu ersetzen, der aus dieser unerlaubten Überlassung entsteht, also auch den zufälligen Schaden, es sei denn, daß der zufällige Schaden auch ohne die unerlaubte Überlassung eingetreten wäre[3]).

b) Hat der Pächter ohne Erlaubnis des Verpächters unterverpachtet oder in anderer Weise einem Dritten unbefugt den Gebrauch und die Benutzung des Pachtgegenstandes überlassen, so hat der Verpächter das Recht, das Pachtverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zu kündigen, wenn der Pächter ungeachtet einer Abmahnung des Verpächters dem Dritten den Gebrauch und die Nutzung der Sache weiter überläßt. Das gleiche Kündigungsrecht hat der Verpächter auch dann, wenn die Überlassung an den Dritten zwar mit seiner Einwilligung geschah, der Dritte aber den Pachtgegenstand unter Vernachlässigung der Sorgfalt, welche einem Pächter obliegt, *erheblich* gefährdet oder ungeachtet einer Abmahnung des Verpächters einen vertragswidrigen Gebrauch der Sache fortsetzt, der die Rechte des Verpächters in *erheblichem* Maße verletzt (§ 553).

c) Hat das Pachtverhältnis aus irgend einem Grunde sein Ende erreicht, so hat der Verpächter das Recht, die Rückgabe des Pachtgegenstandes unmittelbar von demjenigen zu verlangen, welchem der Pächter den Gebrauch und die Benutzung des Pachtgegenstandes überlassen hat (§ 556 Abs. 3)[4]).

---

[1]) So auch Plank, § 549 Erläuterung 2.

[2]) Es ist dies eine Anwendung des in dem § 278 B.G.B. enthaltenen Grundsatzes, daß der Schuldner ein Verschulden der Personen, deren er sich zur Erfüllung seiner Verbindlichkeit bedient, in gleichem Umfange zu vertreten hat wie eigenes Verschulden.

[3]) So auch Plank, § 549 Erläuterung 4, § 278 Erläuterung 2.

[4]) Bezüglich der Wirkung eines gegen den Pächter erlassenen Urteils vgl. § 78.

Digitized by Google

2. Da der Verpächter in keine rechtlichen Beziehungen zum Unterpächter tritt, so dauert das Rechtsverhältnis zwischen dem Verpächter und Pächter fort, und wird es so angesehen, als ob der Pächter sein Pachtrecht durch den Unterpächter ausüben lasse. Ist der Unterpächter mit der Zahlung des Pachtzinses im Rückstand, so kann der Verpächter nur gegen den Pächter klagen; dieser kann dann selbstverständlich vom Unterpächter Ersatz verlangen. Bleibt der Unterpächter mit zwei aufeinander folgenden Pachtzinsraten ganz oder zum Teil im Rückstand, so kann der Verpächter das Recht auf Kündigung des Vertrages nur gegen den Pächter geltend machen. Hat der Unterpächter irgend einen Schaden verursacht, so kann sich der Verpächter nur an den Pächter halten. Der Verpächter hat für seine Ansprüche auch kein Pfandrecht an den Sachen des Unterpächters, behält aber sein Pfandrecht an den Sachen des Pächters (vgl. § 24, 2). Gewährt das Gesetz oder der Pachtvertrag dem Verpächter das Recht, den Vertrag schon vor Ablauf der vereinbarten Zeit aufzuheben, so kann er dieses Recht geltend machen und braucht auf den Unterpächter keine Rücksicht zu nehmen (vgl. Nr 1 c).

3. Hat der Pächter den Pachtgegenstand mit Genehmigung des Verpächters über die Dauer seiner Pachtzeit hinaus dem Unterpächter überlassen, so tritt nach Ablauf der Pachtzeit der Unterpächter in ein Vertragsverhältnis zum Verpächter. Es wird dann so angesehen, als ob der Verpächter dem Unterpächter das Pachtgut vom Ende der Pachtzeit an bis zum Ablauf der genehmigten Zeit unter den Bedingungen des abgelaufenen Pachtvertrages verpachtet habe.

Beispiel: A verpachtet dem B ein Landgut bis zum 1. Juli 1905 und gestattet die Unterverpachtung an den C bis zum 1. Juli 1910. Vom 1. Juli 1905 ab tritt A in unmittelbare Rechtsbeziehungen zu C. Es gilt dasselbe, als wenn A dem C das Landgut vom 1. Juli 1905 bis dahin 1910 unter den Bedingungen des mit B abgeschlossenen Pachtvertrages verpachtet hätte.

2. Das Pfandrecht des Verpächters und Pächters.

I. Das Pfandrecht des Verpächters.

§ 24. a) Gegenstand des Pfandrechts.

1. Das B.G.B. hat die Ansprüche des Verpächters ebenso wie die des Vermieters durch ein Pfandrecht geschützt (§§ 559—562, 585). Das Pfandrecht sichert zunächst den gesamten Pachtzins, es kann sowohl für die schon fällig gewordenen wie auch für die künftig fällig werdenden Pachtzinsraten geltend gemacht werden. Das Pfandrecht sichert auch die übrigen Forderungen des Verpächters aus dem Pachtverhältnis, z. B. Entschädigungsforderungen. Jedoch werden künftige Entschädigungsforderungen durch das Pfandrecht nicht geschützt[1]). Das Pfandrecht umfaßt die vom Pächter auf das Grundstück eingebrachten Sachen

[1]) Fränkel, S. 52, nimmt entgegen dem Wortlaut des § 559, wohl nur irrtümlich, an, daß auch künftige Entschädigungsforderungen durch das Pfandrecht gesichert sind.

Digitized by Google

wenn der Pächter nicht das Recht zur Unterverpachtung hat. Es kann also z. B. der Dritte die Erfüllung der dem Pächter gegenüber übernommenen Verpflichtungen nicht deshalb weigern, weil der Pächter zur Unterverpachtung nicht berechtigt gewesen sei. Der Vertrag zwischen dem Pächter und Dritten hindert aber selbstverständlich den Verpächter nicht, seine Rechte (vgl. § 23 Nr. 1 a—c) geltend zu machen. Solange er dies nicht thut, müssen die Parteien ihre gegenseitigen Verpflichtungen erfüllen.[1])

§ 23. b) Rechte des Verpächters.

1. Der Verpächter ist bei Unterverpachtungen nach drei Richtungen geschützt:

a) Überläßt der Pächter den Pachtgegenstand einem Dritten, so hat er ein dem Dritten zur Last fallendes Verschulden zu vertreten, auch wenn der Verpächter die Erlaubnis zum Unterverpachten erteilt hatte. Der Pächter hat für das Verschulden des Dritten auch dann aufzukommen, wenn ihm selbst ein Verschulden nicht zur Last fällt (§ 549 Abs. 2). Macht der Unterpächter einen vertragswidrigen Gebrauch, so stehen dem Verpächter gegen den Pächter die gesetzlichen Schutzmittel in derselben Weise zu, als wenn der Pächter selbst die Sache in der bezeichneten Weise gebraucht hätte[2]). Hat der Pächter einem Dritten den Gebrauch ohne Erlaubnis des Verpächters überlassen, so hat er außerdem noch allen Schaden zu ersetzen, der aus dieser unerlaubten Überlassung entsteht, also auch den zufälligen Schaden, es sei denn, daß der zufällige Schaden auch ohne die unerlaubte Überlassung eingetreten wäre[3]).

b) Hat der Pächter ohne Erlaubnis des Verpächters unterverpachtet oder in anderer Weise einem Dritten unbefugt den Gebrauch und die Benutzung des Pachtgegenstandes überlassen, so hat der Verpächter das Recht, das Pachtverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zu kündigen, wenn der Pächter ungeachtet einer Abmahnung des Verpächters dem Dritten den Gebrauch und die Nutzung der Sache weiter überläßt. Das gleiche Kündigungsrecht hat der Verpächter auch dann, wenn die Überlassung an den Dritten zwar mit seiner Einwilligung geschah, der Dritte aber den Pachtgegenstand unter Vernachlässigung der Sorgfalt, welche einem Pächter obliegt, erheblich gefährdet oder ungeachtet einer Abmahnung des Verpächters einen vertragswidrigen Gebrauch der Sache fortsetzt, der die Rechte des Verpächters in erheblichem Maße verletzt (§ 553).

c) Hat das Pachtverhältnis aus irgend einem Grunde sein Ende erreicht, so hat der Verpächter das Recht, die Rückgabe des Pachtgegenstandes unmittelbar von demjenigen zu verlangen, welchem der Pächter den Gebrauch und die Benutzung des Pachtgegenstandes überlassen hat (§ 556 Abs. 3)[4]).

---

[1]) So auch Plank, § 549 Erläuterung 2.

[2]) Es ist dies eine Anwendung des in dem § 278 B.G.B. enthaltenen Grundsatzes, daß der Schuldner ein Verschulden der Personen, deren er sich zur Erfüllung seiner Verbindlichkeit bedient, in gleichem Umfange zu vertreten hat wie eigenes Verschulden.

[3]) So auch Plank, § 549 Erläuterung 4, § 278 Erläuterung 2.

[4]) Bezüglich der Wirkung eines gegen den Pächter erlassenen Urteils vgl. § 78.

Digitized by Google

2. Da der Verpächter in keine rechtlichen Beziehungen zum Unterpächter tritt, so dauert das Rechtsverhältnis zwischen dem Verpächter und Pächter fort, und wird es so angesehen, als ob der Pächter sein Pachtrecht durch den Unterpächter ausüben lasse. Ist der Unterpächter mit der Zahlung des Pachtzinses im Rückstand, so kann der Verpächter nur gegen den Pächter klagen; dieser kann dann selbstverständlich vom Unterpächter Ersatz verlangen. Bleibt der Unterpächter mit zwei aufeinander folgenden Pachtzinsraten ganz oder zum Teil im Rückstand, so kann der Verpächter das Recht auf Kündigung des Vertrages nur gegen den Pächter geltend machen. Hat der Unterpächter irgend einen Schaden verursacht, so kann sich der Verpächter nur an den Pächter halten. Der Verpächter hat für seine Ansprüche auch kein Pfandrecht an den Sachen des Unterpächters, behält aber sein Pfandrecht an den Sachen des Pächters (vgl. § 24, 2). Gewährt das Gesetz oder der Pachtvertrag dem Verpächter das Recht, den Vertrag schon vor Ablauf der vereinbarten Zeit aufzuheben, so kann er dieses Recht geltend machen und braucht auf den Unterpächter keine Rücksicht zu nehmen (vgl. Nr 1 c).

3. Hat der Pächter den Pachtgegenstand mit Genehmigung des Verpächters über die Dauer seiner Pachtzeit hinaus dem Unterpächter überlassen, so tritt nach Ablauf der Pachtzeit der Unterpächter in ein Vertragsverhältnis zum Verpächter. Es wird dann so angesehen, als ob der Verpächter dem Unterpächter das Pachtgut vom Ende der Pachtzeit an bis zum Ablauf der genehmigten Zeit unter den Bedingungen des abgelaufenen Pachtvertrages verpachtet habe.

Beispiel: A verpachtet dem B ein Landgut bis zum 1. Juli 1905 und gestattet die Unterverpachtung an den C bis zum 1. Juli 1910. Vom 1. Juli 1905 ab tritt A in unmittelbare Rechtsbeziehungen zu C. Es gilt dasselbe, als wenn A dem C das Landgut vom 1. Juli 1905 bis dahin 1910 unter den Bedingungen des mit B abgeschlossenen Pachtvertrages verpachtet hätte.

2. Das Pfandrecht des Verpächters und Pächters.

I. Das Pfandrecht des Verpächters.

§ 24. a) Gegenstand des Pfandrechts.

1. Das B.G.B. hat die Ansprüche des Verpächters ebenso wie die des Vermieters durch ein Pfandrecht geschützt (§§ 559—562, 585). Das Pfandrecht sichert zunächst den gesamten Pachtzins, es kann sowohl für die schon fällig gewordenen wie auch für die künftig fällig werdenden Pachtzinsraten geltend gemacht werden. Das Pfandrecht sichert auch die übrigen Forderungen des Verpächters aus dem Pachtverhältnis, z. B. Entschädigungsforderungen. Jedoch werden künftige Entschädigungsforderungen durch das Pfandrecht nicht geschützt[1]). Das Pfandrecht umfaßt die vom Pächter auf das Grundstück eingebrachten Sachen

[1]) Fränkel, S. 52, nimmt entgegen dem Wortlaut des § 559, wohl nur irrtümlich, an, daß auch künftige Entschädigungsforderungen durch das Pfandrecht gesichert sind.

Digitized by Google

und die Früchte des Grundstücks. Unter Sachen (§ 90) sind nur körperliche Gegenstände zu verstehen, so daß also Rechte, z. B. Forderungen und die über solche Forderungen ausgestellten Urkunden, z. B. Wechsel, Schuldscheine, Wertpapiere, nicht dem Pfandrecht unterliegen. Auch das bare Geld fällt nicht unter das gesetzliche Pfandrecht [1]).

Das Pfandrecht umfaßt sogar diejenigen Gegenstände, welche nach § 811 Nr. 4 der Civilprozeßordnung der Pfändung im Wege der Zwangsvollstreckung nicht unterliegen. Der § 811 Nr. 4 bestimmt nämlich, daß der Pfändung nicht unterworfen sind: bei Personen, welche Landwirtschaft betreiben, das zum Wirtschaftsbetrieb erforderliche Gerät und Vieh nebst dem nötigen Dünger, sowie die landwirtschaftlichen Erzeugnisse, soweit sie zur Fortführung der Wirtschaft bis zu der Zeit erforderlich sind, zu welcher gleiche oder ähnliche Erzeugnisse voraussichtlich gewonnen werden. Alle diese Gegenstände unterliegen daher dem gesetzlichen Pfandrechte des Verpächters und können von ihm zur Sicherung seiner Forderung in Anspruch genommen werden (§ 585).

2. Dem Pfandrecht unterliegen aber nur die Sachen, welche dem Pächter selbst gehören. Sachen der Ehefrau des Pächters, Sachen seiner Kinder, auch wenn sie mit dem Pächter in Hausgemeinschaft wohnen, fallen nicht unter das Pfandrecht. Besteht aber zwischen dem Pächter und seiner Ehefrau irgend eine Form der Gütergemeinschaft, z. B. allgemeine Gütergemeinschaft, Errungenschaftsgemeinschaft, Fahrnisgemeinschaft, so unterliegen dem Pfandrechte alle Sachen, welche in die Gütergemeinschaft fallen. Ist der Pachtvertrag auch mit der Ehefrau des Pächters abgeschlossen oder hat die Ehefrau die Bürgschaft als Selbstschuldnerin übernommen, so ist die Ehefrau Pächterin bezw. Schuldnerin, und haften dann selbstverständlich alle der Ehefrau zugehörigen eingebrachten Gegenstände. Zu Gunsten der Gläubiger eines Ehemannes wird vermutet, daß die in dem Besitze eines oder beider Ehegatten befindlichen beweglichen Sachen dem Ehemanne gehören (§ 1362). Diese Vermutung kommt dem Verpächter bei Ausübung seines gesetzlichen Pfandrechts zu gute.

Dem Pfandrecht unterliegen auch nicht die Sachen dritter Personen. Hat z. B. der Pächter Sachen auf Abzahlung gekauft, an welchen sich der Verkäufer das Eigentum so lange vorbehalten hat, bis der Kaufpreis bezahlt ist, so gehören diese Sachen bis zur Tilgung des Kaufpreises dem Verkäufer und sind deshalb bis dahin dem Pfandrecht des Verpächters nicht unterworfen.

Als dritte Personen gelten auch die Unterpächter, so daß sich also der Verpächter an die Sachen des Unterpächters nicht halten kann (vgl. § 23, 2). Da der Verpächter aber sein Pfandrecht an den Sachen des Pächters behält, so kann er, wenn der Pächter ausziehen sollte, um dem Unterpächter Platz zu

---

[1]) Der Grund liegt darin, daß das Geld nicht durch seine körperlichen Eigenschaften, sondern durch die vom Staate an das gemünzte Metall geknüpften Rechte und Pflichten seine Bedeutung gewinnt. Auch Fränkel, S. 49, ist der Ansicht, daß das bare Geld nicht dem Pfandrecht unterliegt.

Digitized by Google

machen, die dem Pfandrecht unterliegenden Sachen des Pächters zurückbehalten. In die Freigabe dieser Sachen wird er nur dann einwilligen, wenn ihm der Pächter in anderer Weise, z. B. durch Kaution oder Bürgschaft, für seine Ansprüche Sicherheit leistet.

§ 25. b) Entstehung und Endigung des Pfandrechts.

I. Entstehung des Pfandrechts.

Das Pfandrecht entsteht in dem Zeitpunkte, in welchem die Sachen des Pächters in das Pachtgrundstück, z. B. in die Wohnung, den Stall, die Scheune, den Keller u. s. w., eingebracht oder eingebrachte Sachen Eigentum des Pächters werden. Das Pfandrecht an den Früchten entsteht in dem Augenblick, in welchem die Früchte zur Entstehung gelangen.

II. Endigung des Pfandrechts (§§ 560, 561).

1. Das Pfandrecht erlischt, wenn die dem Pfandrecht unterworfenen Sachen mit Wissen und ohne Widerspruch des Verpächters vom Grundstück entfernt werden. Behauptet der Verpächter, daß die Sachen ohne sein Wissen oder gegen seinen Widerspruch beseitigt worden seien, so hat er dies zu beweisen.

2. Das B.G.B. gestattet dem Pächter, gewisse Sachen ohne Rücksicht auf das Pfandrecht des Verpächters mit der Wirkung vom Grundstücke zu entfernen, daß das Pfandrecht erlischt. Es sind dies zunächst Sachen, deren Entfernung im regelmäßigen Betriebe des Geschäftes des Pächters oder den gewöhnlichen Lebensverhältnissen entsprechend erfolgt. Die Getreideernte des Pächters tritt z. B. aus dem Pfandrechte heraus und steht zur freien Verfügung des Pächters, wenn er den Weizen oder Roggen in dem gewöhnlichen und üblichen Geschäftsgange verkauft; Reisekoffer und sonstige Sachen, die zu einer Reise nötig sind, scheiden z. B. aus dem Pfandrecht aus, wenn der Pächter sie mit auf eine Reise nimmt. Ebenso scheiden z. B. der Ausbesserung bedürftige Sachen, z. B. ein der Ausbesserung bedürftiger Dampfpflug, aus dem Pfandrechte aus, wenn die Ausbesserung nur außerhalb des Pachtgrundstückes erfolgen kann und der Pächter die Sachen zu diesem Zwecke von dem Pachtgrundstücke entfernt.

3. Die Entfernung von Sachen ist ferner gestattet, wenn die zurückbleibenden Sachen zur Sicherung des Verpächters offenbar ausreichen. Daß die zurückbleibenden Sachen ausreichen, hat der Pächter zu beweisen.

4. Ein Widerspruch des Verpächters gegen die Entfernung von Sachen, welche der Pächter nach Nr. 2 und 3 entfernen darf, ist rechtlich bedeutungslos. In allen Fällen müssen aber die Sachen vom Grundstücke entfernt werden, wenn das Pfandrecht erlöschen soll.

5. Das Pfandrecht erlischt endlich nach Ablauf eines Monats, nachdem der Verpächter von der Entfernung der Sache Kenntnis erlangt hat. Hat aber der Verpächter bereits innerhalb dieses Monats seinen Anspruch aus dem Pfandrecht gerichtlich geltend gemacht, so bleibt das Pfandrecht bestehen. War z. B. der Verpächter zur Zeit der Entfernung der Sachen abwesend und erhielt er nach

Digitized by Google

seiner Rückkehr, etwa am 10. März, von der Entfernung Kenntnis, so muß er spätestens am 10. April die Klage auf Zurückschaffung der Gegenstände anstellen.

6. Veräußert der Pächter eine dem Pfandrecht unterliegende Sache an einen Dritten, so erlischt das Pfandrecht nur, wenn dem Erwerber das Pfandrecht ohne grobe Fahrlässigkeit unbekannt war (§§ 932, 936). Mußte also der Erwerber erkennen, daß er eine Sache erwarb, die dem gesetzlichen Pfandrecht des Verpächters unterlag, so bleibt das Pfandrecht bestehen. (Vgl. auch § 26 Nr. 4.)

§ 26. c) Geltendmachung des Pfandrechts.

1. Das gesetzliche Pfandrecht des Verpächters würde einen großen Teil seines Wertes verlieren, wenn der Verpächter nicht im stande wäre, sich der Entfernung der Sachen vom Grundstücke ohne vorherige Anrufung des Gerichts eigenmächtig zu widersetzen. Das B.G.B. hat deshalb dem Verpächter das Recht gegeben, sich unter bestimmten Voraussetzungen selbst zu helfen (§ 561). Will der Pächter, *ohne auszuziehen*, nur *einzelne* Gegenstände, welche dem Pfandrecht unterworfen sind, von dem Grundstücke entfernen, so darf der Verpächter ohne Anrufung des Gerichts selbst, und gegebenen Falles sogar mit Gewalt, die Entfernung verhindern. Er muß die Sache aber in das Pachtgrundstück zurückschaffen und darf sie nicht selbst in Besitz nehmen. Ist dagegen der Pächter *ausgezogen*, so darf der Verpächter die noch auf *dem Pachtgrundstücke zurückgebliebenen Sachen* selbst, und wenn nötig mit Gewalt, in Besitz nehmen. Diejenigen Sachen, welche bereits ohne Wissen oder trotz des Widerspruchs des Verpächters *entfernt* sind, darf er weder eigenmächtig zurückschaffen noch in seinen Besitz nehmen. Er muß dann im Wege der gerichtlichen Klage die Herausgabe zum Zwecke der Zurückschaffung in das Grundstück und, wenn der Pächter bereits ausgezogen ist, die Überlassung des Besitzes verlangen. Der Verpächter muß die Klage innerhalb eines Monats anstellen (vgl. § 25, 5).

Beispiel: Ein Verpächter erfährt, daß der Pächter, um seinen heimlichen Abzug vorzubereiten, bereits die wertvollsten Möbel entfernen will. Er findet diese Möbel, in einem Möbelwagen verpackt, auf dem Pachthofe stehen. In diesem Falle kann der Verpächter selbst, ohne Anrufung des Gerichts, die Zurückschaffung der Sachen in die Pachtwohnung vornehmen lassen. Er darf z. B. die Möbel auspacken, sie wieder an ihre Stelle bringen und vor der Wohnung Leute aufstellen, die eine Entfernung verhindern sollen. Er darf die Sachen aber nicht selbst in Besitz nehmen. Ist dagegen der Pächter bereits abgezogen, so darf der Verpächter die in dem Möbelwagen noch auf dem Pachthofe stehenden Sachen ohne Anrufung des Gerichts in Besitz nehmen und z. B. in seine Wohnung oder in einen Lagerraum schaffen lassen. Einem Widerstande des Pächters darf er gegebenen Falles sogar mit Gewalt entgegentreten. War der Möbelwagen bereits vom Pachthofe weggefahren, oder waren die Möbel schon bei einem Dritten angelangt, so muß der Verpächter seine Ansprüche auf Zurückschaffung oder Besitz durch Klage gerichtlich geltend machen.

Digitized by Google

2. Liegen die allgemeinen Voraussetzungen der erlaubten Selbsthilfe vor (§§ 229—231), so kann der Verpächter mit der Selbsthilfe noch weiter gehen. Er kann z. B. im Wege der Selbsthilfe Sachen des Pächters wegnehmen, wenn obrigkeitliche Hilfe nicht rechtzeitig zu erlangen ist und ohne sofortiges Eingreifen die Gefahr besteht, daß die Verwirklichung seines Anspruchs vereitelt oder wesentlich erschwert wird. Er darf aber hierbei nicht weiter gehen, als zur Abwendung der Gefahr erforderlich ist. Bezüglich der weggenommenen Gegenstände hat er entweder die Zwangsvollstreckung zu betreiben oder den dinglichen Arrest zu beantragen (§§ 916 ff. C.P.O.). Wird der Arrestantrag verzögert oder abgelehnt, so hat die Rückgabe der weggenommenen Sachen unverzüglich zu erfolgen. Überschreitet der Verpächter die Grenzen der erlaubten Selbsthilfe, so macht er sich schadensersatzpflichtig (§ 823). Wegen dieser Folge der unerlaubten Selbsthilfe ist es ratsam, sich der beschränkten Selbsthilfe (Nr. 1) zu bedienen.

Beispiel: Der Verpächter erfährt, daß der Pächter den Pachthof verlassen hat; er findet, daß an der Eisenbahnstation die Möbel des Pächters in das Ausland verladen werden, und hört, daß die Familie des Pächters bereits dahin abgereist ist. In diesem Falle kann der Verpächter die Sachen des Pächters, die er an der Station vorfindet, an sich nehmen und ihre Fortschaffung verhindern. Er muß dann beim Amtsgericht des betreffenden Ortes den dinglichen Arrest gegen den Pächter beantragen und dann die Sachen pfänden lassen. Hat er bereits ein vollstreckbares Urteil gegen den Pächter erwirkt, so kann er auf Grund dieses Urteils zur Pfändung der Sachen übergehen.

3. Der Pächter kann die Geltendmachung des Pfandrechts des Verpächters durch Sicherheitsleistung abwenden (§ 526). Er kann auch jede einzelne Sache dadurch vom Pfandrechte befreien, daß er in Höhe ihres Wertes Sicherheit leistet. Die Sicherheitsleistung kann erfolgen (§ 232) durch Hinterlegung von Geld und Wertpapieren, durch Verpfändung von Forderungen, die in das Reichsschuldbuch oder in das Staatsschuldbuch eines Bundesstaates [1]) eingetragen sind, durch Verpfändung beweglicher Sachen, durch Bestellung von Hypotheken und durch Verpfändung von Forderungen, welche hypothekarisch gesichert sind. Kann die Sicherheit nicht in dieser Weise geleistet werden, so ist die Bestellung eines tauglichen Bürgen zulässig. Ein Bürge ist tauglich, wenn er ein der Höhe der zu leistenden Sicherheit entsprechendes Vermögen besitzt und seinen allgemeinen Gerichtsstand, z. B. seinen Wohnsitz, im Inlande hat. Die Bürgschaftserklärung muß auch

[1]) Preußen z. B. hat für seine Anleihen Schuldscheine (Schuldverschreibungen) ausgegeben. Jeder Eigentümer einer solchen Schuldverschreibung ist Darlehnsgläubiger Preußens. Preußen führt ein Staatsschuldbuch, in welches diese Darlehnsgläubiger eingetragen werden können. Erfolgt die Eintragung, so verliert der Darlehnsgläubiger seine Rechte an der Schuldverschreibung und wird Gläubiger Preußens nur auf Grund der Eintragung in das Staatsschuldbuch (G. v. 20. Juli 1883, G.S. 120, 8. Juni 1891, G.S. 105 Art. 97 E.G. B.G.B.; Art. 16 A.G.). Dieselbe Einrichtung (Reichsschuldbuch) hat auch das Deutsche Reich (R.Ges. v. 31. Mai 1891, R.G.Bl. 321). Die in das Staats- oder Reichsschuldbuch eingetragenen Forderungen heißen Buchforderungen.

Digitized by Google

den Verzicht auf die Einrede der Vorausklage enthalten, d. h. es muß der Bürge damit einverstanden sein, daß der Gläubiger mit Umgehung des Schuldners sich sofort an den Bürgen halten kann (§ 239).

4. Für das gesetzliche Pfandrecht des Verpächters kommen auch die allgemeinen Vorschriften über ein durch Rechtsgeschäft begründetes Pfandrecht zur Anwendung (§§ 1204 ff.). Der Verpächter kann hiernach sein Pfandrecht auch dritten Personen gegenüber geltend machen und von ihnen durch Klage die Zurückschaffung der Sache auf das Pachtgut und, wenn der Pächter bereits ausgezogen war, die Herausgabe an den Verpächter verlangen [1]). War der Dritte in gutem Glauben, so ist der Dritte gegen die Ansprüche des Verpächters geschützt. Der Dritte ist nicht in gutem Glauben, wenn ihm bekannt oder nur infolge grober Fahrlässigkeit unbekannt ist, daß die Sache dem Pfandrechte des Verpächters unterliegt. Mußte sich der Dritte bei einiger Anstrengung seiner Aufmerksamkeit sagen, daß die Sache dem Pfandrechte des Verpächters unterlag, so ist ihm das Pfandrecht nur infolge grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben. Für den guten Glauben des Dritten spricht die Vermutung, und der Verpächter muß den schlechten Glauben oder die grobe Fahrlässigkeit desselben beweisen. Er muß also z. B. beweisen, daß der Dritte gewußt hat oder den Umständen nach wissen mußte, daß die Sache gegen den Willen oder unter Widerspruch des Verpächters vom Pachtgrundstück entfernt worden ist. Hat der Pächter z. B. die Sachen bereits in die neue Pachtwohnung gebracht, und wußte der neue Verpächter nichts von der heimlichen Entfernung oder von dem Widerspruche des früheren Verpächters, so ist das Pfandrecht des früheren Verpächters erloschen und unterstehen die Sachen nur noch dem gesetzlichen Pfandrecht des neuen Verpächters (§§ 936, 1032 Satz 2, 1208).

5. Wird eine dem Pfandrecht des Verpächters unterliegende Sache für einen anderen Gläubiger gepfändet, so kann diesem gegenüber das Pfandrecht für sämtliche Forderungen aus dem Pachtverhältnisse, welche zur Zeit schon bestanden, also auch für alle Pachtrückstände geltend gemacht werden. Die Geltendmachung erfolgt nach den Vorschriften der Civilprozeßordnung (§ 710 C.P.O.). Wenn eine Einigung unter den Beteiligten nicht erzielt wird, muß der Verpächter durch gerichtliche Klage von dem pfändenden Gläubiger verlangen, daß er aus dem Erlöse der Sache vorzugsweise befriedigt wird. Die Klage ist beim Vollstreckungsgericht, d. h. bei demjenigen Amtsgericht anzustellen, in dessen Bezirk das Vollstreckungsverfahren stattfindet. Ist zur Anstellung der Klage keine Zeit mehr, so muß der Verpächter beim Vollstreckungsgericht den Antrag stellen, daß dem Gerichtsvollzieher aufgegeben wird, den Erlös aus den versteigerten Sachen zu hinterlegen. Ist dies geschehen, so muß der Verpächter die Einwilligung des pfändenden Gläubigers in die vorzugsweise Befriedigung aus dem Erlöse ein-

[1]) So auch Fuld, S. 189 Anm. 2. Anderer Ansicht ist Scherer, in der Zeitschrift für französisches Civilrecht Bd. 17 S. 686.

Digitized by Google

holen und, wenn die Einwilligung verweigert wird, auf Erteilung der Einwilligung Klage erheben.

6. Das Pfandrecht des Verpächters wird durch Verkauf verwirklicht. Der Verkauf erfolgt im Wege der öffentlichen Versteigerung (vgl. §§ 1234—1238, 1241 B.G.B.)[1]). Der Pfandgläubiger ist aber zum Verkaufe erst dann berechtigt, wenn die durch das Pfandrecht gesicherte Forderung ganz oder zum Teil fällig ist (§ 1228).

§ 27. II. Das Pfandrecht des Pächters.

Ein Pfandrecht hat auch der Pächter an den in seinem Besitze befindlichen dem Verpächter gehörenden Inventarstücken, und zwar für alle Forderungen gegen den Verpächter, die sich auf das mitgepachtete Inventar beziehen. Es setzt dieses Pfandrecht also voraus, daß der Pächter das Inventar ganz oder zum Teil gepachtet hat. Vermöge dieses Pfandrechts hat der Pächter am Ende der Pacht ein Rückbehaltungsrecht am Inventar, während ihm ein solches Recht an dem Grundstücke selbst nicht zusteht (§§ 556, 581; vgl. § 15 Nr. 7). Der Verpächter kann sich gegen eine ihn schädigende Ausübung dieses Pfand- und Zurückbehaltungsrechts dadurch schützen, daß er die Geltendmachung desselben durch Sicherheitsleistung abwendet, und zwar kann er jede einzelne Sache von dem Pfand- und Zurückbehaltungsrechte dadurch befreien, daß er in Höhe ihres Wertes Sicherheit leistet[2]). Die Sicherheitsleistung kann auch durch Stellung eines tauglichen Bürgen erfolgen (§§ 590, 562)[3]).

§ 28. 3. Besitz und Besitzschutz.

I. Besitz und Besitzschutz des Pächters.

1. Das B.G.B. gewährt dem Pächter den Besitz am Pachtgegenstande und den Besitzschutz (§§ 854, 865, 868). Durch diese Bestimmung hat das

---

[1]) Der Wortlaut dieser Paragraphen findet sich in der Anmerkung zu Pr.D. § 28.

[2]) Über die Art der Sicherheitsleistung vgl. § 26 Nr. 3.

[3]) Nach Planck, § 590 Erl. 3, kann der Pächter sein Zurückbehaltungsrecht auch auf die allgemeinen Vorschriften des § 273 B.G.B. stützen. Wer zur Herausgabe eines Gegenstandes verpflichtet ist, hat nach § 273 B.G.B. das Recht, den Gegenstand zurückzubehalten, wenn ihm ein fälliger Anspruch wegen Verwendungen auf den Gegenstand zusteht. Auch die Geltendmachung dieses Zurückbehaltungsrechts kann durch die Sicherheitsleistung abgewendet werden. Die Sicherheitsleistung durch Bürgen ist aber ausgeschlossen. Hieraus folgert Planck, daß der Verpächter das Zurückbehaltungsrecht des Pächters durch Stellung eines tauglichen Bürgen nicht abwenden kann. Diese Ansicht ist aber nicht zu billigen. Die §§ 590, 562 stellen eine besondere Vorschrift (lex specialis) dar, welche die Anwendung der allgemeinen Vorschriften des § 273 ausschließen. Wenn im § 562 ganz allgemein gesagt ist, daß die Sicherheit geleistet werden kann, so müssen auch alle Formen der Sicherheitsleistung, die § 232 kennt (vgl. § 26 Nr. 3), für zulässig erachtet werden. Übrigens sagt in den Erläuterungen zu § 562 Planck selbst, daß zur Abwendung des Pfandrechts die Stellung eines tauglichen Bürgen genügt.

Digitized by Google

B.G.B. in den Ländern, welche früher dem gemeinen römischen und französischen Rechte unterstanden, eine wichtige Neuerung getroffen. In diesen Gebieten war nicht der Pächter oder Mieter, sondern nur der Verpächter oder Vermieter Besitzer der verpachteten oder vermieteten Sache, und nur er konnte bei Störung oder Entziehung des Besitzes die Rechte ausüben, welche der Besitz dem Besitzer gewährt. Im Gebiete des Preußischen Landrechts war dagegen der Pächter und Mieter schon bisher Besitzer und genoß den Besitzschutz.

2. Der Pächter wird Besitzer in dem Augenblicke, in welchem er die Pacht antritt, weil er in diesem Zeitpunkt die thatsächliche Gewalt über die Sache erlangt. Der Besitz des Pächters dauert so lange, wie er die Pachtgrundstücke innehat. Während dieser Zeit hat der Pächter die Schutzmittel, welche das Gesetz jedem Besitzer gewährt.

3. Das Gesetz gestattet dem Pächter, sich unter gewissen Voraussetzungen bei Verletzung seines Besitzes selbst zu helfen (§ 859). Wer dem Pächter ohne dessen Willen den Besitz des ganzen Pachtgegenstandes oder einzelner Teile entzieht oder ihn in seinem Besitze stört, begeht verbotene Eigenmacht. Der verbotenen Eigenmacht kann sich der Pächter mit Gewalt erwehren. Wird ihm z. B. eine bewegliche Sache mittels verbotener Eigenmacht weggenommen, so darf er sie dem auf frischer That betroffenen oder verfolgten Thäter mit Gewalt wieder abnehmen, wird ihm der Besitz eines Grundstücks durch Eigemacht entzogen; so darf er sofort nach der Entziehung sich des Besitzes durch Entsetzung des Thäter wieder bemächtigen.

Beispiel: A hat verschiedene Parzellen gepachtet. Von einer Parzelle — einer Wiesenparzelle — behauptet der benachbarte Pächter B, daß er sie gepachtet habe. Ein Knecht, den A eines Morgens zum Mähen der Wiese fortgeschickt hat, kommt zurück und meldet, daß B mit zwei Knechten ihn von der Wiese vertrieben habe, und daß B mit seinen Knechten das Gras abmähe. A kann jetzt sein ganzes Personal zusammenrufen und B mit seinen Knechten vom Grundstücke vertreiben. Er muß dies aber sofort thun. Läßt er mehr Zeit verstreichen, als nötig ist, um der Gewaltthätigkeit des B mit entsprechender Gewalt zu begegnen, so ist er nicht mehr berechtigt, sich selbst zu helfen. Er muß dann den Schutz der Gerichte anrufen und Klage erheben.

4. Ist dem Pächter der Besitz entzogen, so kann er durch Klage die Wiedereinräumung des Besitzes verlangen; wird er in dem Besitze nur gestört, so kann er von dem Störer die Beseitigung der Störung verlangen. Sind in der Zukunft noch weitere Störungen zu besorgen, so kann der Pächter auf Unterlassung klagen. Die Klage muß binnen Jahresfrist nach der Entziehung oder Störung des Besitzes angestellt werden, widrigenfalls der Anspruch erlischt (§§ 862, 864).

5. Der Pächter kann in seiner Eigenschaft als Besitzer die Herausgabe des Pachtgegenstandes sowohl dem Verpächter und Eigentümer wie auch jedem Dritten gegenüber so lange verweigern, wie sein Pachtrecht besteht (§ 986).

Digitized by Google

II. Besitz und Besitzschutz des Verpächters.

Neben dem Pächter wird auch der Verpächter vom Gesetz als Besitzer des Pachtgegenstandes angesehen. Da er seinen Besitz nicht unmittelbar, sondern nur mittelbar durch den Pächter ausübt, so nennt das Gesetz ihn mittelbaren Besitzer. Die Besitzrechte des Verpächters gehen aber nicht so weit wie diejenigen des Pächters. Vor allem steht ihm das dem Pächter gewährte Recht der Selbsthilfe nicht zu. Wird der Pächter in seinem Besitze gestört, so kann auch der Verpächter die Beseitigung der Störung verlangen. Wird dem Pächter der Besitz entzogen, so ist der Verpächter berechtigt, zu verlangen, daß dem Pächter der Besitz wieder verschafft wird. Kann oder will der Pächter den Besitz nicht mehr übernehmen, so kann der Verpächter verlangen, daß der Besitz ihm wieder eingeräumt wird. In dem zu I, 3 erwähnten Beispiel könnte also auch der Verpächter durch Klage gegen B die Wiedereinräumung des Besitzes der Wiesenparzelle an den Pächter verlangen. Das Recht, den B mit Gewalt zu vertreiben, hat der Verpächter jedoch nicht (§ 869).

§ 29. 4. Verjährung der Ansprüche aus dem Pachtvertrage.

I. Die Ansprüche des Verpächters gegen den Pächter und umgekehrt die des Pächters gegen den Verpächter sollen im Interesse der beiderseitigen Auseinandersetzung möglichst rasch erledigt werden. Das B.G.B. bestimmt daher folgendes:

1. Der Anspruch des Verpächters auf den rückständigen Pachtzins verjährt in vier Jahren (§ 197). Die Verjährung beginnt mit dem Schlusse des Jahres, in welchem die Pacht fällig geworden ist (§ 201). Ist die Pacht z. B. am 1. Juli 1900 fällig geworden, so beginnt die Verjährung mit dem Ablaufe des Jahres 1900 also, am 1. Januar 1901, und endigt mit dem Ablaufe des 31. Dezember 1904.

2. Ersatzansprüche des Verpächters wegen Veränderungen und Verschlechterungen der gepachteten Sache verjähren in sechs Monaten. Die Verjährung beginnt in dem Zeitpunkt, in welchem der Verpächter die Sache zurückerhält, weil er erst jetzt in die Lage kommt, die Sache zu prüfen. Mit der Verjährung des Anspruchs des Verpächters auf Rückgabe der Sache verjähren auch die Ersatzansprüche des Verpächters (§ 558).

3. Die Ansprüche des Pächters auf Ersatz von Verwendungen oder auf Gestattung der Wegnahme von Einrichtungen (vgl. §§ 13, 2; 21) verjähren gleichfalls in sechs Monaten. Die Verjährung beginnt mit der Beendigung des Pachtverhältnisses und nicht erst mit der Rückgabe der Sache, die unter Umständen viel später erfolgen kann (§ 558).

4. Die übrigen Ansprüche der Parteien aus dem Pachtvertrage verjähren in dreißig Jahren. Die Verjährung beginnt mit der Entstehung des Anspruchs. Dieser Verjährung unterliegen z. B. die Ansprüche des Verpächters wegen verschuldeten Unterganges der Sache, die Schadensersatzansprüche des Verpächters

Digitized by Google

wegen verspäteter Räumung, die Ersatzansprüche des Pächters wegen nicht rechtzeitiger Überlassung oder wegen Mangel des Pachtgegenstandes.

II. Der Lauf der Verjährungsfrist kann durch Hemmung und Unterbrechung beeinflußt werden.

a) Die Verjährung ist gehemmt, wenn ein Umstand eingetreten ist, welcher den weiteren Lauf der Verjährung hindert. Der Zeitraum, während dessen die Verjährung gehemmt ist, wird in die Verjährungsfrist nicht eingerechnet. Die Verjährungsfrist verlängert sich also um die Dauer der Hemmung. Die Verjährung ist z. B. gehemmt, solange die geschuldete Leistung gestundet ist[1]).

b) Die Verjährung wird unterbrochen dadurch, daß der Anspruch ausdrücklich oder stillschweigend, z. B. durch Abschlagszahlung, Zinszahlung, Sicherheitsleistung, anerkannt wird (§ 208). Sie wird ferner unterbrochen durch Erhebung einer Klage, durch Zustellung eines Zahlungsbefehles und durch Anmeldung des Anspruchs im Konkurse[2]). Eine bloß mündliche oder schriftliche Mahnung, mag sie auch durch Einschreibebrief oder Gerichtsvollzieherzustellung erfolgen, unterbricht dagegen die Verjährung nicht. Wird die Verjährung unterbrochen, so kommt die bis dahin verstrichene Zeit nicht in Betracht, und beginnt mit Beendigung der Unterbrechung eine neue Verjährung (§ 217). Ist der Anspruch durch Urteil, Vollstreckungsbefehl, Vergleich oder im Konkurse rechtskräftig festgestellt, so verjährt er vom Tage der Rechtskraft an in dreißig Jahren, selbst wenn er an sich einer kürzeren Verjährung unterliegt (§ 218).

Beispiel: Hat ein Verpächter für rückständigen Pachtzins ein rechtskräftiges Urteil oder einen rechtskräftigen Vollstreckungsbefehl gegen den Pächter erwirkt, so verjährt der Pachtszinsanspruch nunmehr erst in dreißig Jahren, trotzdem der Pachtzins an sich in vier Jahren verjährt.

III. Bezüglich der Verjährung der vor dem Inkrafttreten des B.G.B. bereits entstandenen Forderungen enthält § 169 des Einführungsgesetzes zum B.G.B. folgende Bestimmungen:

Die Vorschriften des B.G.B. über die Verjährung finden auf die vor dem Inkrafttreten des B.G.B. entstandenen, noch nicht verjährten Ansprüche Anwendung. Der Beginn sowie die Hemmung und Unterbrechung der Verjährung bestimmen sich jedoch für die Zeit vor dem Inkrafttreten des B.G.B. nach den bisherigen Gesetzen. Ist die Verjährungsfrist nach dem B.G.B. kürzer als nach den bisherigen Gesetzen, so wird die kürzere Frist von dem Inkrafttreten des B.G.B. an berechnet. Läuft jedoch die in den bisherigen Gesetzen bestimmte längere Frist früher als die im B.G.B. bestimmte kürzere Frist ab, so ist die Verjährung mit dem Ablaufe der längeren Frist vollendet.

---

[1]) Vgl. Näheres in §§ 202—207 B.G.B.

[2]) Der § 209 B.G.B. erwähnt noch als Unterbrechungen die Geltendmachung der Aufrechnung des Anspruchs im Prozesse, die Streitverkündigung in dem Prozesse, von dessen Ausgang der Anspruch abhängt, die Vornahme einer Vollstreckungshandlung und, soweit die Zwangsvollstreckung dem Gerichte oder anderen Behörden zugewiesen ist, die Stellung des Antrags auf Zwangsvollstreckung.

Digitized by Google

Beispiel: Im Gebiete des rheinisch-französischen Rechts verjährt der Anspruch des Verpächters auf rückständigen Pachtzins in fünf Jahren, während er nach B.G.B. in vier Jahren verjährt. Ist ein am 1. Juli 1899 ausgezogener Pächter den Pachtzins schuldig geblieben, so verjährt der Pachtzins vom 1. Januar 1900 ab nach den Bestimmungen des B.G.B., und ist die Verjährung am 31. Dezember 1903 vollendet. Beim Fortbestehen des früheren Rechts würde die Verjährung erst nach Ablauf von fünf Jahren, demnach erst am 1. Juli 1904 ihr Ende nehmen. Würde die Verjährung am 1. Juli 1898 begonnen haben, so würde die alte Verjährungsfrist maßgebend sein, denn nach altem Recht würde die Pacht schon am 1. Juli 1903 verjährt sein. Die Ersatzansprüche des Verpächters unterlagen nach früherem Rechte vielfach einer dreißigjährigen Verjährung. Soweit am 1. Januar 1900 eine volle Verjährung noch nicht abgelaufen ist, unterliegt der Anspruch vom 1. Janur 1900 ab der sechsmonatlichen Verjährung, so daß alle Ansprüche dieser Art am 1. Juli 1900 verjährt sein würden.

Wann eine aus früherer Zeit stammende Verjährung begonnen hat, ob und auf wie lange sie in der Zeit bis zum 1. Januar 1900 gehemmt oder unterbrochen worden ist, bestimmt sich nach bisherigem Recht.

§ 30. 5. Das Recht des Pächters auf Nachlaß (Remission).

Bereits im römischen Rechte hatte der Pächter das Recht, einen Nachlaß am Pachtzins (sogenannte remissio mercedis) zu verlangen, wenn durch Mißwachs oder ähnliche Ereignisse die Fruchtziehung ganz oder zum Teil unmöglich war. Dem römischen Rechte folgend hatten auch das Preußische Landrecht, das gemeine und französische Recht dem Pächter ein solches Recht auf Nachlaß oder, wie es gewöhnlich genannt wurde, ein Recht auf Remission zuerkannt. Praktisch hat dieses Recht des Pächters Bedeutung nicht erlangt. Es war nämlich in allen Rechtsgebieten gestattet, durch besondere Verabredung das Recht des Pächters auf den Nachlaß ganz oder zum Teil auszuschließen. Von diesem Rechte ist in den meisten Pachtverträgen Gebrauch gemacht worden, so daß die gesetzlichen Bestimmungen keine Anwendung im Leben mehr fanden. Dies ist auch der Grund, weshalb das B.G.B. dem Pächter ein Recht auf Nachlaß nicht gewährt. Dem Verpächter ist es selbstverständlich gestattet, durch Pachtvertrag dem Pächter Nachlaß zu gewähren; er muß aber die Voraussetzungen und den Umfang eines solchen Nachlasses in dem Pachtvertrage genau festsetzen.

Der Verpächter trägt nach dem B.G.B. nur die Gefahr solcher Unglücksfälle, welche den Pachtgegenstand selbst betreffen und die Möglichkeit der Fruchtziehung ausschließen oder beeinträchtigen. Er trägt aber nicht die Gefahr solcher Zufälle, welche trotz der Tauglichkeit des Pachtgegenstandes dem Pächter den Genuß der Früchte unmöglich machen. Zu den Zufällen, welche der Verpächter *nicht* zu tragen hat, gehört z. B. der Hagelschlag, das Abbrennen der Getreidefelder u. s. w. Der Pächter hat in diesen Fällen den Pachtzins ganz zu zahlen,

Digitized by Google

trotzdem er die Früchte gar nicht oder nur zum Teil zieht. Überschwemmungen können unter Umständen zu denjenigen Zufällen gehören, welche der Verpächter zu tragen hat. Werden nämlich durch eine Überschwemmung Erzeugnisse, welche nach den Regeln einer ordnungsgemäßen Wirtschaft noch nicht vom Boden getrennt sind, zerstört oder verschlechtert, so hat der Verpächter das Grundstück nicht während der zur Gewährung der Früchte erforderlichen Zeit in tauglichem Zustande gewährt, und der Pächter wird von der Entrichtung des Pachtzinses entweder vollständig oder zum Teil befreit. Würde die Überschwemmung erst eintreten, nachdem die Früchte vom Boden bereits getrennt sind, so hat der Pächter den Schaden selbst zu tragen. Wenn also das B.G.B. dem Pächter eine gänzliche oder teilweise Befreiung vom Pachtzinse gewährt, so ist dies nicht die Folge eines besonderen Anspruchs des Pächters auf Nachlaß, sondern die Folge der allgemeinen Verpflichtung des Verpächters, den Pachtgegenstand während der ganzen Dauer des Pachtvertrages in einem tauglichen Zustande zu gewähren (vgl. § 8 Nr. 2). Die Wirkungen zufälliger Ereignisse, z. B. Überschwemmung, Brand u. s. w., werden übrigens meistens in den Pachtverträgen genau geregelt (vgl. Pachtformular II in Teil II Abschnitt IV).

§ 31. 6. Viehverstellung, Eisernviehvertrag und Viehpacht.

1. Der Viehverstellungsvertrag, auch Leihviehvertrag genannt, ist die Vereinbarung, bei welcher eine Partei der anderen ein oder mehrere Stück Vieh zur Pflege, Fütterung und Wartung und zur Nutznießung gegen irgend einen Vermögensvorteil auf längere Zeit überläßt. Dieser Vertrag hat im B.G.B. eine nähere Regelung nicht erfahren. Der Grund liegt darin[1]), daß es sich bei der Viehverstellung nicht um ein nach einheitlichen, festen Prinzipien ausgestaltetes Rechtsinstitut handelt, sondern um einen Vertrag, welcher in den verschiedensten Formen und Gestaltungen vorkommt, und dessen gewollter Inhalt durchgehends durch lokale Sitten und Gewohnheiten bedingt wird. Ein solcher Vertrag entzieht sich nach der Auffassung des Gesetzgebers einer einheitlichen Regel durch das Gesetz. Das B.G.B. hat aber die Regelung der Viehverstellung auch nicht dem Landesrecht überlassen, da die landesgesetzliche Regelung mit denselben Schwierigkeiten zu kämpfen haben würde und auch die sachgemäße Abgrenzung des landesgesetzlichen Vorbehalts auf Schwierigkeiten stoßen würde. Die Regelung der Viehverstellung ist daher der Parteivereinbarung überlassen worden. Die Parteien, welche einen Viehverstellungsvertrag abschließen, werden gut thun, ihre gegenseitigen Rechte und Pflichten möglichst genau festzusetzen, da andernfalls eine unvollständige Abmachung durch den Ortsgebrauch ergänzt werden müßte und dann Folgen eintreten könnten, an welche die Parteien nicht gedacht haben.

2. Unter Eisernviehvertrag versteht man den Vertrag, in welchem der Pächter das auf dem Gute befindliche abgeschätzte (taxierte) Vieh übernimmt und am Ende

[1]) Haidlen zu § 589.

Digitized by Google

der Pacht eine gleich große Anzahl von gleicher Güte zurückläßt. Er übernimmt die Gefahr, obwohl das Eigentum an dem Vieh dem Verpächter verbleibt. Das Vieh heißt in einem solchen Falle eisern Vieh, weil es für den Verpächter nicht verloren geht. Ein altes Rechtssprichwort sagt deshalb vom Standpunkt des Verpächters aus: Eisern Vieh stirbt nie. Das B.G.B. hat auch diesen Vertrag nicht geregelt. Es erschien dem Gesetze richtiger, es der Prüfung im einzelnen Falle zu überlassen, worauf der Parteiwille gerichtet war. Das Gesetz hat aber den Eisernviehvertrag insofern berücksichtigt, als es in den §§ 588, 589 (vgl. § 35) die wichtigsten Regeln des Eisernviehvertrages verwendet hat. Der Eisernviehvertrag ist deshalb ganz der Vereinbarung der Parteien überlassen; die Vereinbarung kann aber, wie bei der Viehverstellung, durch Ortsgebrauch ergänzt werden.

3. Werden einzelne Stücke Vieh ohne nähere Verabredung verpachtet, so treten die allgemeinen Grundsätze über die Pacht ein (vgl. § 33 Nr. 3). Bei Verpachtung einer ganzen Herde kommen die im § 34 angeführten Bestimmungen, soweit sie sich auf das Vieh beziehen, zur entsprechenden Anwendung. Übernimmt der Pächter die Herde nach einer Schätzung mit der Verpflichtung, sie am Ende der Pacht nach dem Schätzungswerte zurückzuliefern, so finden die im § 35 angeführten Vorschriften entsprechende Anwendung.

Fünfter Abschnitt.

Das Gutsinventar.

§ 32. 1. Begriff des Gutsinventars.

1. Das Gutsinventar ist die Gesamtheit der beweglichen Sachen, welche zum Betriebe eines Landgutes gebraucht werden. Wie schon der Name besagt, giebt es ein Gutsinventar nur bei einem Landgut[1]). Bei einzelnen Grundstücken kann von einem den Zwecken dieser Grundstücke dienenden besonderen Inventar keine Rede sein. Der Begriff des Gutsinventars ist ebensowenig wie der Begriff des Inventars überhaupt gesetzlich bestimmt. Der Grund liegt darin, daß es sich um einen im Sprachgebrauche des Lebens feststehenden Begriff handelt. Der Begriff des Gutsinventars läßt sich aber aus anderen gesetzlichen Bestimmungen feststellen.

Alle Bestandteile des Gutsinventars haben die gemeinschaftliche Bestimmung, den wirtschaftlichen Zwecken des Gutes zu dienen. Die Bestandteile des Gutsinventars fallen demnach unter den Begriff der Zubehör (Pertinenz). Das B.G.B. hat nun nicht nur den Begriff der Zubehör festgestellt (§ 97), sondern auch angegeben, was bei einem Landgut den wirtschaftlichen Zwecken zu dienen bestimmt ist (§ 98 Nr. 2). Es folgt bei der Aufzählung der Zubehörstücke eines Landgutes im wesentlichen den Vorschriften des Preußischen Landesrechts.

[1]) Über den Begriff des Landgutes vgl. § 2.

Digitized by Google

Während aber das preußische Landrecht (Teil I Titel 2 §§ 48—63) sich in Aufzählung vieler Einzelheiten verliert, giebt das B.G.B. nur die grundsätzlichen Bestimmungen wieder und überläßt es dem Leben, die einzelnen Gegenstände festzustellen, die nach diesen Grundsätzen zum Inventar zu rechnen sind[1]).

2. Zubehör sind bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteile einer anderen Sache zu sein, den wirtschaftlichen Zwecken dieser Sache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnisse stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird. Die vorübergehende Benutzung einer Sache für den Zweck einer anderen begründet nicht die Zubehöreigenschaft. Die vorübergehende Trennung eines Zubehörstückes von der Hauptsache hebt die Zubehöreigenschaft nicht auf. Den wirtschaftlichen Zwecken der Hauptsache dienen bei einem Landgute: das zum Wirtschaftsbetriebe bestimmte Gerät und Vieh, die landwirtschaftlichen Erzeugnisse, soweit sie zur Fortführung der Wirtschaft bis zu der Zeit erforderlich sind, zu welcher gleiche oder ähnliche Erzeugnisse voraussichtlich gewonnen werden, sowie der vorhandene, auf dem Gute gewonnene Dünger.

3. Das Gutsinventar enthält demnach folgende Bestandteile:

a) Zunächst gehört dazu das Gerät, welches zum Wirtschaftsbetriebe bestimmt ist. Was im einzelnen dazu gehört, bestimmt sich nach der Art und Beschaffenheit des Gutes, und wird sich leicht feststellen lassen, ob ein bestimmtes Gerät, z. B. eine Maschine, nach der Art der Bewirtschaftung und nach dem Umfange des Gutes zum Wirtschaftsbetriebe erforderlich ist oder nicht. Daß ein Dampfpflug, den z. B. der Pächter A dem Pächter B nur vorübergehend leiht, dadurch nicht zum Inventarbestandteil bei B wird, ist selbstverständlich. Ebenso selbstverständlich ist, daß der Dampfpflug Teil des Inventars des A bleibt, da er nur vorübergehend aus dem Wirtschaftsbetriebe des A entfernt wird.

b) Zum Gutsinventar gehört unter den nämlichen Voraussetzungen wie das Gerät auch das lebende Inventar, das Vieh. Tiere, welche zum Hausgebrauch dienen und mit der Gutswirtschaft keinen Zusammenhang haben, z. B. Kanarienvögel, Tiere, welche zum persönlichen Gebrauche oder zum Vergnügen des Pächters dienen, wie Luxuspferde, Jagdhunde, seltene Arten von Federvieh, gehören nicht zum Gutsinventar.

c) Zum Gutsinventar gehören die landwirtschaftlichen Erzeugnisse des Gutes, die zum Betriebe der Wirtschaft notwendig sind, z. B. Heu und Stroh, Saatgut. Diese Erzeugnisse können aber nur so weit als Zubehör angesehen werden, als sie bis zur Zeit der nächsten Neugewinnung gebraucht werden müssen. Es kann also z. B. nur diejenige Menge von Stroh oder Heu zum Inventar gerechnet werden, welche bis zur nächsten Strohgewinnung oder Heuernte auf dem Gute Verwendung findet. Daß diese Erzeugnisse auf dem Gute selbst gewonnen worden sind, ist nicht erforderlich.

---

[1]) Für die Auslegung des B.G.B. werden aber die Vorschriften des Preußischen Landrechts auch in Zukunft noch von Bedeutung sein.

Digitized by Google

d) Zum Gutsinventar gehört endlich der vorhandene, auf dem Gute gewonnene Dünger. Zubehör ist der gesamte auf dem Gute gewonnene Vorrat an Dünger und nicht nur diejenige Menge, welche zur Fortführung der Gutswirtschaft erforderlich ist[1]). Der künstliche Dünger gehört dagegen nach den gesetzlichen Bestimmungen nicht zum Gutsinventar, weil er nicht auf dem Gute gewonnen wird, und weil auch die Verkehrssitte den künstlichen Dünger gewöhnlich nicht als Zubehör ansieht. Dies schließt jedoch nicht aus, daß in Ausnahmefällen, z. B. beim Fehlen ausreichenden anderen Düngers, auch Kunstdünger zum Gutsinventar gehört.

2. Übernahme des Gutsinventars durch den Pächter.

§ 33. a) Allgemeines.

1. Ob der Pächter das Gutsinventar vom Verpächter übernimmt oder selbst stellt, hängt von der Vereinbarung der Parteien ab. Dieselben haben auch darüber zu bestimmen, unter welchen Bedingungen gegebenen Falles die Übernahme des Inventars erfolgt. Das B.G.B. hat deshalb die Regelung des Gutsinventars den Parteien überlassen. Nur zwei besonders häufige und daher wichtigere Fälle der Übernahme des Gutsinventars durch den Pächter werden im B.G.B. näher behandelt, nämlich die Verpachtung des Inventars (§ 586) und die Übernahme des Inventars zum Schätzungspreise mit der Verpflichtung, dasselbe am Ende der Pacht zum Schätzungswerte zurückzugewähren (§§ 587 bis 589).

2. Noch andere Vereinbarungen, die von den Parteien getroffen werden können, gesetzlich zu regeln, ist vom Gesetzgeber nicht für notwendig erachtet worden. Hat der Verpächter z. B. das Inventar käuflich dem Pächter überlassen, so ist diese Übereinkunft zunächst nach der Verabredung der Parteien und dann nach den allgemeinen Bestimmungen des B.G.B. über den Kauf zu beurteilen.

3. Überläßt der Verpächter dem Pächter nur einzelne Stücke des Inventars, z. B. einzelne Geräte oder einzelne Stück Vieh, so unterstehen diese Stücke den gewöhnlichen und allgemeinen Regeln über die Verpachtung. Es gebühren dann die Früchte und die Benutzung dem Pächter; die Gefahr der Sache trägt der Verpächter; dem Pächter steht ein Verfügungsrecht über die Sache nicht zu, jedoch ist er zur ordnungsmäßigen und sorgfältigen Behandlung aller Stücke verpflichtet.

§ 34. b) Die Verpachtung des Inventars.

1. Wird das Inventar mit verpachtet, so bleibt der Verpächter Eigentümer der einzelnen Inventarstücke. Dem Pächter gebühren die Früchte und Nutzungen des Inventars, vor allem die Jungen der zum Inventar gehörenden Tiere. Der Pächter ist verpflichtet, die einzelnen Stücke zu erhalten. Aus dieser Verpflichtung

[1]) Der erste Entwurf sprach von „erforderlichem Dünger"; die jetzige Fassung: „der vorhandene, auf dem Gute gewonnene Dünger", soll zum Ausdrucke bringen, daß der gesamte auf dem Gute gewonnene Düngervorrat zum Gutsinventar gehört.

Digitized by Google

folgt, daß er alle Ausbesserungen, welche ohne Verschulden des Verpächters nötig werden, zu bestreiten hat. Die Kurkosten für erkranktes Vieh hat stets der Pächter zu tragen. War das Inventar bereits vor dem Abschlusse des Pachtvertrages in einem fehlerhaften Zustande, so hat der Verpächter die Ausbesserungs- und Kurkosten zu tragen, es sei denn, daß der Pächter den Fehler beim Abschlusse des Vertrages gekannt und trotzdem das Inventar vorbehaltlos übernommen hat. Die Inventarstücke, welche ohne ein Verschulden des Pächters in Abgang kommen, hat der Verpächter zu ersetzen, da er als Eigentümer den Zufall, der seine Sache trifft, zu tragen hat (vgl. aber Nr. 2). Ist z. B. ohne Verschulden des Pächters eine landwirtschaftliche Maschine oder ein Geschirr unbrauchbar geworden, so hat der Verpächter dieselben durch andere geeignete Stücke zu ersetzen. Ist der Abgang des betreffenden Inventarstücks die Folge der Nachlässigkeit des Pächters, so braucht der Verpächter solche Inventarstücke nicht zu ersetzen (§ 586).

2. Handelt es sich um einen gewöhnlichen Abgang der zum Inventar gehörenden Tiere, so muß der Pächter diese Tiere aus den Jungen insoweit ersetzen, als dies einer ordnungsgemäßen Wirtschaft entspricht. Der Verpächter erwirbt das Eigentum an diesen jungen Tieren in dem Zeitpunkte, in welchem der Pächter sie dem Inventar einverleibt. Zur Einverleibung wird in der Regel Einbringung in das Grundstück erforderlich sein. Es bedarf aber keines besonderen Rechtsaktes, sondern die Thatsache, daß das junge Tier dem Inventarbestande eingefügt wird, verschafft dem Verpächter das Eigentum. Der Pächter muß also das lebende Inventar in demjenigen Zustande, in welchem er es empfangen, wirtschaftsgemäß erhalten. Die Ergänzungspflicht tritt aber nur ein, wenn der auf dem Pachtgut befindliche Viehstand eine wirtschaftliche Einheit bildet. Eine solche Einheit ist vorhanden, wenn der Viehbestand nach Art und Umfang der Wirtschaft notwendig ist. Sind die Tiere nach den Anforderungen der Wirtschaft weder notwendig noch ausreichend, so gelten die allgemeinen Pachtregeln (§ 33 Nr. 3). Der Pächter kann die Tierjungen dann verkaufen und braucht auf den Umstand, daß eines der anderen Tiere möglicherweise während der Dauer der Pacht verendet und ersetzt werden muß, keine Rücksicht zu nehmen (§ 586).

Beispiel: Gehören zu einem Inventar z. B. 30 Stück Vieh, die nach Art und Umfang des Gutes dem Wirtschaftsbetriebe entsprechen, so hat der Pächter abgehende Stücke aus den Jungen zu ersetzen, da das Vieh hier eine wirtschaftliche Einheit bildet. Gehören aber zum nämlichen Inventar nur zwei Stück Vieh, so stehen diese beiden Tiere unter den gewöhnlichen Regeln der Verpachtung, und der Pächter ist nicht verpflichtet, ein abgehendes Tier zu ersetzen.

3. Die Verpflichtung des Pächters, abgehende Tiere durch Junge zu ersetzen, tritt nicht ein, wenn es sich um einen außergewöhnlichen Abgang der Tiere handelt. Einen Abgang der Tiere, welcher z. B. durch eine Seuche, durch Brandschaden oder durch ein anderes außergewöhnliches Ereignis eintritt, hat der Verpächter zu ersetzen [1]).

---

[1]) Über die Rückgewähr am Ende der Pacht vgl. §§ 55 ff.

Digitized by Google

§ 35. c) Die Übernahme und Rückgabe des Inventars zum Schätzungswerte.

Bei Verpachtungen landwirtschaftlicher Grundstücke wird zwischen den Parteien häufig vereinbart, daß der Pächter das Inventar zum Schätzungswerte übernimmt mit der Verpflichtung, es bei Beendigung der Pacht zum Schätzungswerte zurückzugewähren. In diesen Fällen wird ein Verzeichnis des übernommenen Inventars angefertigt und in dem Verzeichnis der Wert der Inventarstücke angegeben. Wegen der Häufigkeit einer solchen Vereinbarung hat das Gesetz dieselbe genauer geregelt. Die Anwendung der gesetzlichen Bestimmungen setzt aber voraus, daß die Parteien die Bedingungen und Folgen einer solchen Vereinbarung nicht durch Vertrag in anderer Weise feststellen. Nach den Bestimmungen des B.G.B. (§§ 587—589) gilt dann folgendes:

1. Der Verpächter behält das Eigentum an den Inventarstücken und hat deshalb auch alle Rechte eines Eigentümers. Hat ein Dritter sich ein Inventarstück angeeignet, so kann der Verpächter die Rückgabe verlangen; hat ein Dritter den Pächter im Besitze des Inventars gestört oder ihm den Besitz entzogen, so kann der Verpächter als mittelbarer Besitzer selbst seine Rechte geltend machen (vgl. § 28, II).

2. Der Pächter trägt die Gefahr des zufälligen Unterganges und der zufälligen Verschlechterung des Inventars. Diese Bestimmung enthält eine sehr wichtige und wirtschaftlich schwerwiegende Belastung des Pächters: denn während sonst der Eigentümer, also der Verpächter, den Schaden tragen muß, den sein Eigentum erleidet, wird hier die Gefahr von einem Nichteigentümer, dem Pächter, getragen. Der Pächter trägt die Gefahr aber nur während der Pachtzeit, also vom Beginne der Pacht bis zum Ende der Pachtzeit[1]). Findet die Rückgabe des Inventars erst später statt, so kommen für die Zeit vom Ende der Pacht bis zur Rückgewähr die allgemeinen Vorschriften des B.G.B. über den Verzug (§§ 284, 287) zur Anwendung. Der Pächter ist hiernach in der Zeit vom Ende der Pacht bis zur Rückgewähr für eine durch Zufall eintretende Unmöglichkeit der Leistung dann nicht verantwortlich, wenn er beweisen kann, daß der Zufall auch bei rechtzeitiger Rückgabe des Inventars eingetreten wäre.

Beispiel: a) B hat von A ein Landgut gepachtet und das Inventar zum Schätzungswerte übernommen. Während der Pachtzeit gehen acht Stück Rindvieh an einer Seuche zu Grunde, auch schlägt der Blitz in den Stall ein und erschlägt ein zum Inventar gehöriges Pferd. Diesen Schaden hat der Pächter zu tragen. b) Die Pacht endigt am 1. Juli 1901. Der Pächter liefert aber das Inventar erst am 1. August 1901 zurück. Erschlägt der Blitz das Pferd im Laufe des Monats Juli, so braucht B den Schaden nicht zu tragen, wenn er beweist, daß der Schaden auch bei rechtzeitiger Rückgewähr des Inventars eingetreten wäre. Da anzunehmen ist, daß das Pferd auch bei rechtzeitiger

[1]) Fränkel, S. 97 Nr. 2, nimmt entgegen der Absicht des Gesetzes (vgl. Haidlen zu § 588) an, daß der Pächter die Gefahr bis zur Zeit der Rückgewähr zu tragen habe.

Digitized by Google

Rückgewähr in dem nämlichen Stalle gestanden haben würde, so wird dieser Beweis gelingen und der Pächter demnach zum Ersatze des Pferdes nicht verpflichtet sein.

3. Der Pächter hat das Recht, die Inventarstücke zu gebrauchen und zu benutzen und über einzelne Stücke innerhalb der Grenzen einer ordnungsgemäßen Wirtschaft zu verfügen. Der Pächter kann z. B. Vieh schlachten und verkaufen, er kann überhaupt alles thun, was in einem vernünftigen Landwirtschaftsbetrieb nötig ist. Ein solches Recht des Pächters entspricht auch der mutmaßlichen Absicht des Verpächters, denn wenn der Pächter das Inventar zum Schätzungswerte übernimmt und zurückgiebt, so soll ihm eine freiere Bewegung gesichert und daher ein Verfügungsrecht in der gedachten Art zugestanden werden.

4. Der Pächter hat das Inventar nach den Regeln einer ordnungsgemäßen Wirtschaft in dem Zustande zu erhalten, in welchem es ihm übergeben wird. Die von ihm angeschafften Stücke werden mit der Einverleibung Eigentum des Verpächters. Zur Einverleibung wird in der Regel Einbringung in das Grundstück erforderlich sein. Es bedarf aber keines besonderen Rechtsaktes, sondern die Thatsache, daß ein bestimmtes Inventarstück dem Inventarbestande eingefügt wird, verschafft dem Verpächter das Eigentum. Dem Verpächter fällt das Eigentum an den einverleibten Stücken zu ohne Unterschied, ob die neuen Stücke zum Zwecke der Erhaltung oder zum Zwecke der Verbesserung oder Vermehrung des Inventars angeschafft sind, so daß also jede dem Inventar eingefügte Neuanschaffung Eigentum des Verpächters wird. Diese Bestimmung hat das Gesetz im Interesse des Verpächters getroffen. Ohne diese Vorschrift würde der Verpächter der Gefahr ausgesetzt sein, daß, je mehr die Pachtzeit sich ihrem Ende nähert, das Inventar sich verringert und schließlich ganz fehlt. Ein Pachtgut muß aber zu jeder Zeit mit einem ausreichenden und angemessenen Inventar versehen sein, und dem Verpächter ist nicht gedient, wenn ihn der Pächter für die fehlenden Stücke mit der Schätzungssumme abfinden will [1]).

Sechster Abschnitt.

Einfluß rechtlicher Vorgänge auf das Pachtverhältnis.

I. Veräußerung des Pachtgegenstandes.

§ 36. 1. Der Standpunkt des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

1. Die Frage, welchen Einfluß die Veräußerung des Pachtgegenstandes auf einen vorher abgeschlossenen Pachtvertrag hat, ist in der Vorgeschichte des B.G.B. Gegenstand lebhafterer Erörterung gewesen. Das frühere Recht kannte zwei einander schroff gegenüberstehende Grundsätze. Im Gebiete des gemeinen Rechts galt der Grundsatz „Kauf bricht Miete", d. h. durch den Verkauf des

[1]) Bezüglich der Rückgewähr des Inventars am Ende der Pacht vgl. § 58.

Digitized by Google

Miet- oder Pachtgegenstandes wird das Miet- oder Pachtverhältnis beendet. Das deutsche Recht hatte den entgegengesetzten Standpunkt, der sich in dem Rechtssprichwort zeigte: „Heuer[1]) geht vor Kauf", d. h. nach Abschluß des Miet- oder Pachtvertrages ist die Veräußerung des Miet- oder Pachtgegenstandes auf das Miet- oder Pachtverhältnis ohne Einfluß. In Übereinstimmung mit der überwiegenden Mehrheit der Stimmen hat sich das B.G.B. für den deutschrechtlichen Grundsatz: „Heuer geht vor Kauf" entschieden.

2. Dem Pächter eines Grundstücks wird aber der Schutz gegenüber dem Erwerber des Grundstücks nur unter der Voraussetzung gewährt, daß ihm zur Zeit der Veräußerung das Grundstück bereits überlassen, die Pacht also angetreten war[2]). Es kann nämlich dem Erwerber nicht zugemutet werden, einen Pachtvertrag auszuhalten, der ihm nicht erkennbar war. Erst durch die Überlassung des Pachtgegenstandes an den Pächter wird aber das Bestehen des Pachtvertrages für den Erwerber äußerlich erkennbar. Ein Pächter, der sich noch nicht im Besitze des Pachtgegenstandes befindet, wird auch in der Regel dadurch, daß der Pachtvertrag wegen Veräußerung des Pachtobjekts nicht zur Erfüllung kommt, einen erheblichen Schaden nicht erleiden. Hat er gegebenen Falles ein Interesse daran, daß der abgeschlossene Pachtvertrag auch erfüllt wird, so muß er durch Verabredung einer Vertragsstrafe (Konventionalstrafe) oder durch Bestellung einer Sicherungshypothek sich für seinen Anspruch auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung genügende Sicherheit verschaffen. Über die Veräußerung vor dem Antritt der Pacht vgl. § 42.

§ 37. 2. Verhältnis des Erwerbers zum Pächter.

1. Wird das verpachtete Grundstück nach dem Antritt der Pacht von dem Verpächter veräußert, so tritt der Erwerber kraft Gesetzes an Stelle des Verpächters in die, während der Dauer seines Eigentums, aus dem Pachtverhältnisse sich ergebenden Rechte und Pflichten ein (§ 571). Es wird so angesehen, als ob in dem Zeitpunkt des Eigentumsüberganges der Erwerber mit dem Pächter einen neuen Pachtvertrag unter den Bedingungen des früheren Pachtvertrages abgeschlossen habe. Von dem Augenblicke des Eigentumsüberganges an kann also der Pächter die Erfüllung der ihm gesetzlich oder vertraglich zustehenden Rechte vom Erwerber verlangen. Auf der anderen Seite kann der Erwerber von diesem Zeitpunkt ab alle Rechte geltend machen, welche das Gesetz oder der Vertrag dem Verpächter gewähren. Ist aber ein Entschädigungsanspruch des Pächters wegen Nichterfüllung des Vertrages bereits vor dem Eigentumsübergang entstanden, so kann sich der Pächter nur an den bisherigen Verpächter halten. Umgekehrt behält der bisherige Verpächter alle Ansprüche, welche nicht auf den Erwerber übergehen, z. B. seine Forderung auf den Pachtzins, der aus der Zeit

[1]) Heuer bedeutet Miete und Pacht.

[2]) Hierin liegt ein Ersatz für den Mangel der Eintragung in das Grundbuch; vgl. § 3 Nr. 3.

Digitized by Google

vor dem Eigentumsübergang noch rückständig ist (vgl. § 38, 2). Auf den Erwerber geht demnach z. B. über: das Recht auf den Pachtzins, und zwar ohne daß es der Übertragung der Pachtzinsforderung bedarf, das Recht zur Gestattung der Unterverpachtung, das Kündigungsrecht, der Anspruch auf Rückgabe nach Beendigung der Pacht u. s. w. Der Erwerber hat auch wegen der ihm aus dem Pachtverhältnisse zustehenden Forderung das gesetzliche Pfandrecht an den Sachen des Pächters und an den Früchten des Pachtgegenstandes. Auf den Erwerber gehen aber auch die Verpflichtungen des Verpächters über, z. B. die Pflicht zur Gewährung des vertragsmäßigen Gebrauchs, die Verpflichtungen, welche aus Zusicherung einer Eigenschaft oder einem anderweitigen besonderen Versprechen des Verpächters entstehen u. s. w. Der Erwerber muß auch die etwaigen nachträglichen mündlichen Abänderungen des Pachtvertrages gegen sich gelten lassen, sollte er sie auch beim Erwerbe des Pachtgegenstandes nicht gekannt haben.

2. Hat der Pächter des veräußerten Grundstücks dem Verpächter für die Erfüllung seiner Verpflichtungen Sicherheit geleistet (vgl. § 14), so tritt der Erwerber in die dadurch begründeten Rechte ein. Der Erwerber soll nämlich in der gleichen Weise gesichert werden wie der Verpächter. Hat der Pächter eine Kaution bestellt, so kann der Erwerber die Aushändigung derselben vom Verpächter verlangen. Kommt der Verpächter diesem Verlangen nicht nach, so kann sowohl der Pächter wie der neue Erwerber auf Aushändigung der Kaution an den Erwerber klagen. Der Erwerber ist dem Pächter gegenüber nur dann zur Rückgabe der Sicherheit verpflichtet, wenn sie ihm vom Verpächter ausgehändigt worden ist oder wenn er dem Verpächter gegenüber die Verpflichtung zur Rückgewähr an den Pächter übernommen hat. Der Pächter muß demnach dafür sorgen, daß die Kaution dem Erwerber übergeben wird. Unterläßt er dies und bleibt die Kaution beim Verpächter, so kann er sich nur an diesen halten (§ 572).

3. Gegen übermäßige Belastungen, die er zur Zeit seines Erwerbes nicht gekannt hat, ist der Erwerber dadurch geschützt, daß die Pachtverträge von längerer als einjähriger Dauer der schriftlichen Form bedürfen und daß der Verpächter verpflichtet ist, dem Erwerber über die bestehenden Pachtverträge Aufschluß zu geben und ihm etwaige Pachtverträge vorzulegen (§ 444).

§ 38. 3. Verhältnis des Verpächters zum Pächter.

1. Wenn der Verpächter auch aus dem Pachtvertrage ausscheidet, so wird er doch nicht von jeder Haftung frei. Wenn der Erwerber seine Verpflichtungen dem Pächter gegenüber nicht erfüllt, so haftet der Verpächter für den von dem Erwerber zu ersetzenden Schaden wie ein Bürge haftet, der auf die Einrede der Vorausklage verzichtet hat; er haftet also neben dem Erwerber als Gesamtschuldner, und der Pächter kann seinen Anspruch auf Schadensersatz nach seiner Wahl gegen den Erwerber oder den Verpächter geltend machen. Erlangt der Pächter von dem Übergange des Eigentums durch Mitteilung des Verpächters Kenntnis — eine anderweitig erlangte Kenntnis

Digitized by Google

genügt nicht[1]) —, so wird der Verpächter von dieser Haftung frei, wenn nicht der Pächter das Pachtverhältnis für den ersten Termin kündigt, für den die Kündigung nach dem Gesetze oder dem Inhalt des Pachtvertrages zulässig ist. Wenn der Pächter nicht kündigt, darf nämlich angenommen werden, daß er den neuen Erwerber als Verpächter anerkennt und den bisherigen Verpächter aus seiner Verbindlichkeit entläßt. Will sich der Verpächter von seiner Haftung befreien, so muß er also selbst dem Pächter Mitteilung von der Veräußerung machen und dann abwarten, ob der Pächter kündigt. Daß der Verpächter dem Pächter von der Veräußerung in irgend einer besonderen Form Kenntnis giebt, ist nicht erforderlich. Es genügt einfache mündliche Mitteilung seitens des Verpächters. Doch ist dem Verpächter zu empfehlen, die Mitteilung unter Umständen erfolgen zu lassen, die einen späteren Beweis ermöglichen, z. B. durch Mitteilung vor Zeugen, durch Mitteilung in einem eingeschriebenen Briefe oder durch Zustellung eines Gerichtsvollziehers.

2. Durch die Mitteilung des Eigentumsüberganges an den Pächter wird der Verpächter nur für die Zukunft frei. Etwaige schon entstandene Verpflichtungen des Verpächters bleiben bestehen[2]). Auf der anderen Seite verbleiben aber auch dem Verpächter diejenigen Forderungen an den Pächter, die nicht auf den Erwerber übergehen, z. B. die Forderungen auf den aus der Zeit vor dem Eigentumsübergang rückständigen Pachtzins. Für solche Forderungen behält der Verpächter auch sein gesetzliches Pfandrecht gegen den Pächter.

Beispiel zu Nr. 1 u. 2. A hat am 1. April 1900 dem B ein Landgut bis zum 1. April 1902 verpachtet. Wird nicht am 1. Oktober 1901 oder der folgenden Jahre auf den 1. April des nächsten Jahres gekündigt, so soll die Pacht auf je ein weiteres Jahr verlängert werden. Am 1. Februar 1901 verkauft und überträgt A das Landgut dem C. In diesem Falle kann sich B vom 1. Februar 1901 ab an C halten, da C von diesem Tage ab in die Rechte und Pflichten des A eintritt. Kommt C seinen Verpflichtungen als nunmehriger Verpächter des B nicht nach und entsteht hierdurch dem B Schaden, so kann

---

[1]) So auch Planck § 571 Erläuterung 4 c, Fränkel S. 74, Fuld S. 212.

[2]) Planck, § 571 Erläuterung 4 c. Die Fassung des § 571 Absatz 2 Satz 2 läßt es allerdings zweifelhaft. Doch ergiebt die Geschichte des § 571 und der Zweck des Gesetzes, daß nur die Haftung für die Zukunft aufhören soll. Bei der Beratung in der zweiten Kommission war neben einem Antrage, der die jetzige Fassung des § 571 enthält, ein Antrag gestellt worden, den Paragraphen wie folgt zu fassen: „Wenn jedoch der Mieter, nachdem er von dem Eigentumsübergang durch Mitteilung des Vermieters Kenntnis erlangt hat, das Mietverhältnis nicht zu dem ersten Termin, zu welchem die Kündigung statthaft ist, kündigt, so wird der Vermieter von diesem Tage ab von der Haftung frei." Dieser Antrag wurde der Redaktionskommission überwiesen, weil man in der Fassung nur eine redaktionelle Abweichung sah, mit dem Inhalte aber einverstanden war. Die Mithaftung sollte nur in Ansehung derjenigen Schadensersatzverbindlichkeiten wegfallen, welche sich nach dem ersten Termine, zu welchem der Mieter kündigen konnte, ergeben.

Digitized by Google

er diesen Schaden auch gegen A geltend machen, da er als Gesamtschuldner mit C haftet. Will sich A von dieser Haftung befreien, so muß er dem B die Veräußerung anzeigen und kann dies z. B. durch eingeschriebenen Brief thun. A wird dann von seiner Haftung frei, wenn nicht B zu dem nächsten Termine, zu welchem die Kündigung zulässig ist, kündigt. Dieser Termin ist der 1. April 1902. Kündigt B nicht am 1. Oktober 1901 auf den 1. April 1902, so kann er sich für die weitere Dauer des Pachtvertrages, also für die Zeit nach dem 1. April 1902, nur an den C halten. Entschädigungsansprüche oder sonstige Ansprüche des B, welche schon vorher zur Entstehung gelangten, kann er aber auch gegen A geltend machen. Er muß die Ansprüche gegen A allein geltend machen, wenn sie aus der Zeit vor dem Eigentumsübergange entstanden sind. Kündigt B am 1. Oktober 1901, so bleibt ihm A bis zur Beendigung des Pachtverhältnisses, also bis zum 1. April 1902 verhaftet.

3. Zeigt der Verpächter dem Pächter an, daß er das Eigentum an dem verpachteten Grundstücke auf einen Dritten übertragen habe, so muß er in Ansehung der Pachtzinsforderung die angezeigte Übertragung dem Pächter gegenüber gegen sich gelten lassen, auch wenn sie nicht erfolgt oder nicht wirksam ist. Die Anzeige kann nur mit Zustimmung desjenigen zurückgenommen werden, welcher als der neue Eigentümer bezeichnet worden ist (§ 576).

Beispiel: Hat der Verpächter A dem Pächter B mitgeteilt, daß er das verpachtete Landgut dem C verkauft habe, so muß er dies gegen sich gelten lassen. B kann von diesem Tage an C als den Verpächter behandeln und braucht nicht mehr an A zuzahlen. Sollte A später mitteilen, daß der Eigentumsübergang nicht stattgefunden habe oder wieder rückgängig gemacht worden sei, so braucht sich B hieran so lange nicht zu stören, bis er eine entsprechende Mitteilung von C erhält.

§ 39. 4. Verfügungen über den Pachtzins.

1. Im Verhältnis vom Verpächter zum Erwerber. Grundsätzlich kann der Erwerber denjenigen Pachtzins fordern, welcher nach dem Eigentumsübergang fällig wird, da er mit dem Eigentumsübergang in die Rechte und Pflichten des Verpächters eintritt. Von diesem Grundsatze kennt das Gesetz aber wichtige Ausnahmen.

a) Eine Verfügung, die der Verpächter vor dem Übergange des Eigentums über den auf die Zeit nach dem Übergang des Eigentums fallenden Pachtzins getroffen hat, z. B. die Abtretung (Cession) der Pachtzinsforderung an einen Dritten, ist insoweit wirksam, als sie sich auf den Pachtzins für das zur Zeit des Eigentumsüberganges laufende und das folgende Kalendervierteljahr bezieht (§ 573). Eine Verfügung über den Pachtzins für eine spätere Zeit braucht der Erwerber nicht gegen sich gelten zu lassen, es sei denn, daß er diese Verfügung zur Zeit des Eigentumsüberganges kennt. Weitergehende Verfügungen über den Pachtzins sind also dem Erwerber gegenüber nur unter der Voraussetzung wirksam, daß er sie zur Zeit des Überganges des Eigentums gekannt hat.

Digitized by Google

b) Mit dem Eigentumsübergang erlischt das Verfügungsrecht des Verpächters. Von diesem Zeitpunkt ab ist er auch nicht mehr zur Verfügung über das laufende und folgende Kalendervierteljahr befugt.

2. Im Verhältnis vom Pächter zum Erwerber[1]). Bezüglich des Pachtzinses werden nicht selten zwischen dem Pächter und Verpächter Rechtsgeschäfte vorgenommen. So kann z. B. der Pächter den Pachtzins im voraus zahlen, der Verpächter kann den Pächter mit der Aufführung eines Baues gegen Aufrechnung des Pachtzinses beauftragen. Solche Geschäfte sind im Verhältnis zwischen Pächter und Erwerber nur wirksam für das Kalendervierteljahr, *in welchem der Pächter von dem Eigentumsübergang* Kenntnis erhält, und für das folgende Kalendervierteljahr, nicht aber auch für die spätere Zeit.

Das Gesetz behandelt den Pächter, der von dem Eigentumsübergang nichts weiß, wie bei Abtretung einer Forderung den Schuldner, der von der Abtretung keine Kenntnis hat[2]). Wie der Schuldner, der von der Abtretung der Forderung nichts weiß, an den alten Gläubiger zahlen kann, so kann auch der Pächter die Zahlung so lange an den Verpächter leisten, bis er von der Eigentumsübertragung Kenntnis erhält. Erst mit der Erlangung dieser Kenntnis ändert sich die Sachlage. Entscheidend ist also nicht der Eigentumsübergang, sondern der Zeitpunkt, in welchem der Pächter die Kenntnis von dem Eigentumsübergange erlangt. Auf welche Weise der Pächter diese Kenntnis erlangt, ob von dem Verpächter, von dem Erwerber oder von irgend einem Dritten, ist gleichgültig. Ob das Rechtsgeschäft zwischen Verpächter und Pächter vor oder nach der Eigentumsübertragung liegt, ist bedeutungslos. Liegt das Rechtsgeschäft nach dem Eigentumsübergange, so ist es aber unwirksam, wenn der Pächter bei der Vornahme des Rechtsgeschäftes von dem Übergang des Eigentums Kenntnis hatte. Dem Pächter ist deshalb zu empfehlen, dem Verpächter nicht für einen längeren Zeitraum als für zwei aufeinanderfolgende Kalendervierteljahre den Pachtzins im voraus zu entrichten, damit er nicht zu einer nochmaligen Zahlung angehalten wird (§ 574).

3. Die Aufrechnung. Über die Aufrechnung enthält das B.G.B. besondere Bestimmungen (§ 575). Soweit die Entrichtung des Pachtzinses an den Verpächter nach den vorstehenden Bestimmungen (Nr. 2) dem Erwerber gegenüber wirksam ist, kann der Pächter gegen die Pachtzinsforderung des Erwerbers eine ihm gegen den Verpächter zustehende Forderung aufrechnen. Will der Pächter eine solche Aufrechnung vornehmen, so hat er zunächst festzustellen, ob und bis zu welchem Betrage er den Pachtzins an den Verpächter gültig zahlen könnte. Ist diese Möglichkeit gegeben, so kann er in gleichem Betrage aufrechnen. Die Aufrechnung ist aber in zwei Fällen ausgeschlossen:

a) Wenn die Gegenforderung, mit welcher er aufrechnen will, erst nach Kenntnis des Eigentumsüberganges *entstanden* ist.

---

[1]) Ob und wann der Erwerber sich an den Pächter halten und gegebenen Falles nochmalige Zahlung des Pachtzinses verlangen kann, darüber bestimmt § 574 B.G.B.

[2]) Die §§ 574, 575 B.G.B. enthalten eine entsprechende Anwendung der von der Abtretung einer Forderung handelnden §§ 406, 407.

Digitized by Google

b) Wenn die Gegenforderung zwar vor Erlangung der Kenntnis entstanden, aber erst nach erlangter Kenntnis und nach der Fälligkeit der Pachtzinsrate, mit welcher aufgerechnet werden soll, fällig geworden ist. Ist die Gegenforderung nach erlangter Kenntnis, aber vor Fälligkeit der betreffenden Pachtzinsrate fällig geworden, so ist die Aufrechnung gestattet.

Beispiele zu Nr. 1—3: A verpachtet dem B am 1. April 1900 ein Landgut zum Pachtpreise von 10000 Mk. jährlich, zahlbar postnumerando mit je 2500 Mk. am 1. Juli, 1. Oktober, 1. Januar, 1. April, auf die Dauer von zwei Jahren, also bis zum 1. April 1902; am 1. Februar 1901 verkauft und überträgt A das Landgut dem C.

Zu Nr. 1. A hat den Pachtzins am 1. Januar 1901 für die Zeit vom 1. Januar bis zum 1. Oktober 1901 mit 7500 Mk. dem D übertragen. Die Verfügung ist dem C gegenüber wirksam für die Zeit bis zum 1. Juli 1901, also für 5000 Mk., da diese Zeit das zur Zeit des Eigentumsüberganges laufende und das folgende Kalendervierteljahr umfaßt. Die Verfügung wäre ganz wirksam, wenn C von dieser Verfügung zur Zeit des Erwerbes Kenntnis hätte.

Zu Nr. 2. Solange der Pächter B von dem Verkaufe des Landgutes keine Kenntnis hat, kann er den A weiter als Verpächter behandeln und die Pacht an ihn zahlen. Mit erlangter Kenntnis ändert sich die Sachlage. Angenommen, B hätte den Pachtzins am 1. Januar 1901 bis zum 1. Juli 1901 vorausbezahlt und am 1. März 1901 von der Veräußerung Kenntnis erhalten, so ist die Vorauszahlung ganz wirksam. Hätte er dagegen den Pachtzins bis zum 1. Oktober 1901 im voraus bezahlt, so würde die Vorauszahlung für das vom 1. Juli bis zum 1. Oktober 1901 laufende Vierteljahr, also für 2500 Mk., unwirksam sein. Er müßte dann 2500 Mk. an C noch einmal zahlen, könnte aber die gezahlte Summe von A zurückfordern. Hätte B von der Übertragung an C Kenntnis gehabt und dann erst den Pachtzins im voraus entrichtet, so wäre diese Rechtshandlung vollständig unwirksam. Hat A den Pachtzins, wie zu Nr. 1 erwähnt, für die Zeit vom 1. Januar bis zum 1. Oktober an D übertragen, so würde B die Pacht bis zum 1. Juli 1901 an D zahlen können, da C die Übertragung bis zu diesem Tage als wirksam anerkennen muß. Vom 1. Juli 1901 ab gebührt die Pacht dem neuen Erwerber.

Zu Nr. 3. B hat dem A am 15. Februar 1901 ein Pferd verkauft und fordert aus diesem Kaufe von A 1000 Mk. Wenn B am 1. März von der Veräußerung an C Kenntnis erhält, so kann er gegen den Pachtanspruch des C die 1000 Mk. aus dem Pferdeverkauf ebenso aufrechnen, als wenn A noch Verpächter geblieben wäre. Da nämlich B erst am 1. März 1901 Kenntnis erlangt hat, so würde eine Vorauszahlung der Pacht an A für die Zeit vom 1. Januar bis zum 1. Juli 1901 in Höhe von 5000 Mk. wirksam sein. B könnte demnach sogar mit 5000 Mk., jedenfalls also mit 1000 Mk. aufrechnen. Hätte B das Pferd erst am 15. März 1901 verkauft, also nachdem er von der Veräußerung Kenntnis erlangt hat, so wäre die Aufrechnung ausgeschlossen. Die Aufrechnung wäre gleichfalls ausgeschlossen, wenn das Pferd zwar am 15. Februar 1901, also

Digitized by Google

vor erlangter Kenntnis (1. März 1901), verkauft worden wäre, die Forderung aus dem Pferdekaufe aber erst am 15. April 1901, also nach erlangter Kenntnis (1. März 1901) und nach Fälligkeit der Pachtzinsrate (1. April 1901) fällig geworden wäre. Würde die Forderung aus dem Pferdeverkaufe vom 15. Februar 1901 am 15. März fällig geworden sein, so wäre die Aufrechnung gestattet, denn die Forderung ist in diesem Falle zwar nach Kenntnis des Eigentumsübergangs, aber vor Fälligkeit der Pachtzinsforderung fällig geworden.

§ 40. 5. Die Weiterveräußerung des Pachtgegenstandes.

Wird das verpachtete Grundstück von dem Erwerber weiter veräußert, so finden die Grundsätze Anwendung, welche bei der erstmaligen Veräußerung zur Anwendung kommen. Erfüllt der neue Erwerber die sich aus dem Pachtverhältnisse ergebenden Verpflichtungen nicht, so haftet aber dem Pächter gegenüber neben dem neuen Erwerber nur der Verpächter und nicht etwa der erste Erwerber. Der Verpächter haftet unter den nämlichen Bedingungen, unter welchen er dem Pächter auch bei der ersten Veräußerung zu haften hat (vgl. § 38). Er haftet also für den von dem neuen Erwerber zu ersetzenden Schaden neben diesem als Gesamtschuldner. Erlangt der Pächter von dem Übergang des Eigentums an den zweiten Erwerber durch Mitteilung des Verpächters Kenntnis, so wird der Verpächter von seiner Haftung befreit, wenn nicht der Pächter das Pachtverhältnis für den ersten Termin kündigt, für den die Kündigung zulässig ist. Auch in diesem Falle gilt also das nämliche wie bei der ersten Veräußerung (§ 579).

Beispiel: A verpachtet dem B ein Landgut bis zum 1. April 1902. Wird nicht am 1. Oktober 1901 und der folgenden Jahre auf den 1. April 1902 oder der nächsten Jahre gekündigt, so soll die Pacht auf ein weiteres Jahr verlängert werden. Am 1. Februar 1901 verkauft und überträgt A das Landgut dem C. Dieser veräußert es am 1. Mai 1901 weiter an den D. In diesem Falle tritt D in die Rechte und Pflichten des C bezw. A ein. Erfüllt D seine Verpflichtungen nicht, so kann sich B nicht etwa an C, sondern nur an den zweiten Erwerber D und an den Verpächter A halten. C haftet also nicht über die Dauer seines Eigentums, also nicht über den 1. Mai 1901 hinaus. A haftet dem B genau so wie bei der ersten Veräußerung und kann sich von seiner Haftung in derselben Weise wie dort befreien, nämlich dadurch, daß er z. B. durch eingeschriebenen Brief dem B von der zweiten Veräußerung Kenntniß giebt. Kündigt dann B nicht am 1. Oktober 1901 — dem ersten Kündigungstage — auf den 1. April 1902, so kann er sich für die Zeit nach dem 1. April 1902 nur an den D halten, bis zum 1. April 1902 bleibt ihm aber A verhaftet.

§ 41. 6. Anwendung auf andere Rechtsverhältnisse.

Das B.G.B. hat die bei der Veräußerung des Pachtgegenstandes zur Anwendung kommenden Grundsätze bei einer Reihe ähnlicher Rechtsverhältnisse zur Anwendung gebracht.

Digitized by Google

1. Hat ein Nießbraucher das seinem Nießbrauche unterworfene Grundstück über die Dauer seines Nießbrauches hinaus verpachtet, und besteht das Pachtverhältnis bei Beendigung des Nießbrauches, z. B. beim Tode des Nießbrauchers noch, so bleibt der Pächter an den Pachtvertrag gebunden. Dem Eigentümer, welcher nunmehr in den Genuß der Früchte gelangt, giebt das Gesetz (§ 1056) die Wahl, ob er in das Pachtverhältnis eintreten will oder nicht. Will er das Pachtverhältnis übernehmen, so wird er vom Gesetz so behandelt, als wenn er das Grundstück vom Nießbraucher durch Veräußerung erworben habe, und treten dann die in den §§ 37—40 angeführten Bestimmungen ein. Will er in das Pachtverhältnis nicht eintreten, so kann er den Pachtvertrag unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist, also zum Schlusse des Pachtjahres, nach vorangegangener sechsmonatlicher Kündigung aufkündigen. Daß die Kündigung zu dem ersten Termin erfolgt, für den die Kündigung zulässig ist, ist nicht erforderlich. Damit aber der Pächter rechtzeitig die Gewißheit erlangt, ob der Eigentümer das Pachtverhältnis fortsetzen will oder nicht, ist er berechtigt, den Eigentümer unter Bestimmung einer angemessenen Frist zur Erklärung darüber aufzufordern, ob er von dem Kündigungsrecht Gebrauch macht. Kündigt der Eigentümer bis zum Ablaufe der ihm gesetzten Frist nicht, so ist das Kündigungsrecht erloschen und muß der Eigentümer das Pachtverhältnis fortsetzen. Hat der Nießbraucher auf seinen Nießbrauch verzichtet, so ist die Kündigung des Eigentümers nur von dem Zeitpunkt an zulässig, zu welchem der Nießbrauch auch ohne den Verzicht erloschen wäre.

Beispiel: A ist Eigentümer eines Landgutes, an welchem dem B der lebenslängliche Nießbrauch zusteht. B verpachtet am 1. Juli 1900 das Landgut auf 15 Jahre an den C. Stirbt B am 1. Oktober 1910, so bleibt C an den Vertrag gebunden. Setzt A das Pachtverhältnis fort, so hat er dieselben Rechte und Pflichten, als wenn er das Grundstück von B gekauft hätte. Kündigt er, so muß dies zum 1. Juli 1911 und der folgenden Jahre nach vorhergehender sechsmonatlicher Kündigung geschehen. C kann dem A eine Frist etwa bis zum 1. Januar 1911 setzen. Kündigt A nicht bis zum Ablaufe dieser Frist, so ist sein Kündigungsrecht erloschen. Hat B vor seinem Tode auf den Nießbrauch zu gunsten des A verzichtet, so würde das Kündigungsrecht des A trotzdem erst mit dem Tode des B eintreten.

2. Die zu 1 angeführten Bestimmungen kommen auch zur Anwendung, wenn der Ehemann ein dem ehemännlichen Nießbrauch unterliegendes Grundstück seiner Frau, und wenn der Vater oder die Mutter das dem elterlichen Nießbrauch unterworfene Grundstück eines Kindes über die Dauer ihres Nießbrauchs hinaus verpachtet haben (vgl. § 4, 2, unter b und d) und bei Beendigung des Nießbrauchs (§§ 1418, 1420, 1435, 1679 ff.) das Pachtverhältnis besteht (§§ 1423, 1663). Die Bestimmungen kommen ferner zur Anwendung, wenn der Vorerbe[1]) Nachlaß-

[1]) Der Erblasser kann mehrere Erben in der Weise einsetzen, daß dieselben zeitlich aufeinander folgen. Der Erbe, welcher den Nachlaß zuerst erhält, heißt Vorerbe, der andere Nacherbe.

Digitized by Google

grundstücke verpachtet hat und der Pachtvertrag beim Eintritt des Nacherben noch besteht (§ 2134). Setzt also die Ehefrau, das Kind oder der Nacherbe ein Pachtverhältnis fort, so wird es so angesehen, als ob dieselben das Pachtgrundstück von dem Ehemann beziehungsweise dem Vater oder Vorerben gekauft hätten. Sie haben daher die Rechte und Pflichten, die in den §§ 37—40 der Erwerber hat. Sie haben aber auch das Recht, den Pachtvertrag unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist aufzukündigen. Daß die Kündigung zu dem ersten Termine erfolgt, für den die Kündigung zulässig ist, ist nicht erforderlich. Der Pächter ist an den Pachtvertrag gebunden, kann aber eine Frist bestimmen, innerhalb welcher das Kündigungsrecht ausgeübt werden muß. Wird bis zum Ablaufe dieser Frist nicht gekündigt, so ist das Kündigungsrecht erloschen und muß das Pachtverhältnis fortgesetzt werden.

§ 42. 7. Veräußerung vor dem Antritte der Pacht.

Hat die Veräußerung des Pachtgegenstandes vor dem Antritt der Pacht stattgefunden, so kann der Pächter die Erfüllung des Pachtvertrages von dem Erwerber nicht verlangen. Der Pachtvertrag ist in diesem Falle für den Erwerber nicht verbindlich. Der Erwerber tritt an die Stelle des Verpächters, und der Pächter erlangt keine Rechte gegen den Erwerber. Wird der Pächter dadurch, daß der Pachtvertrag nicht zum Vollzuge kommt, geschädigt, so kann er sich nur an den Verpächter halten und von ihm Schadensersatz wegen Nichterfüllung des Pachtvertrages verlangen. Hat aber der Erwerber dem Verpächter gegenüber die Erfüllung der sich aus dem Pachtverhältnis ergebenden Verpflichtungen durch Vertrag übernommen, so gilt dasselbe, als wenn die Veräußerung nach dem Antritt der Pacht erfolgt wäre (§ 578). Es tritt alsdann der Erwerber an Stelle des Verpächters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Pachtverhältnis ergebenden Rechte und Verpflichtungen ein (vgl. §§ 37—40).

§ 43. 8. Die Vereinbarung: Kauf bricht Miete.

Wenn auch das B.G.B. den Grundsatz „Heuer geht vor Kauf" anerkannt hat, so steht doch nichts im Wege, daß die Parteien in dem Pachtvertrage eine anderweitige Abmachung treffen. Sie können z. B. bestimmen, daß das Pachtverhältnis bei einer Veräußerung des Pachtgegenstandes ganz oder zum Teil von selbst sein Ende erreichen soll, oder daß der Verpächter im Falle einer Veräußerung den Pachtvertrag unter Einhaltung einer Kündigungsfrist und gegen Zahlung einer bestimmten Entschädigung aufkündigen darf u. s. w. Da eine solche Verabredung rechtsgültig ist, so kann der Verpächter, wenn der Fall der Veräußerung eintritt, den Vertrag aufkündigen und auf Räumung klagen. Ob auch der Erwerber auf Grund einer solchen Bestimmung des Pachtvertrages gegen den Pächter auf Räumung klagen kann, ist bestritten und nach der richtigen Ansicht wohl zu verneinen[1]).

[1]) Anderer Ansicht ist Fuld S. 224 Anm. 1.

Digitized by Google

§ 44. II. Die Belastung des Pachtgegenstandes.

1. Wird das verpachtete Grundstück nach dem Antritte der Pacht von dem Verpächter mit dem Rechte eines Dritten belastet, so gilt dasselbe, als wenn das Grundstück veräußert worden wäre, wenn durch diese Belastung dem Pächter der vertragsmäßige Gebrauch entzogen wird. Hat die Ausübung der Belastung nur eine Beschränkung des Pächters in dem vertragsmäßigen Gebrauch zur Folge, so ist der Dritte dem Pächter gegenüber verpflichtet, die Ausübung zu unterlassen, soweit sie den vertragsmäßigen Gebrauch beeinträchtigen würde (§ 577). Das Gesetz unterscheidet also zwei Fälle: a) Rechte, durch deren Ausübung dem Pächter der vertragsmäßige Gebrauch entzogen werden würde, b) Rechte, deren Ausübung das Recht des Pächters nur beschränkt.

a) Rechte, welche dem Pächter den vertragsmäßigen Gebrauch entziehen können, sind z. B. das Erbbaurecht (§ 1012), der Nießbrauch (§ 1030), das Wohnungsrecht (§ 1093). Aber auch die Gestattung einer bloßen Grunddienstbarkeit kann unter Umständen das Recht des Pächters ganz vereiteln, wenn z. B. an einer verpachteten Wiese eine Weidegerechtigkeit oder an einem verpachteten Mühlengrundstücke eine Wassergerechtigkeit bestellt wird, welche der Mühle die zum Betriebe nötige Wasserkraft entzieht. Der Dritte tritt dann in alle Rechte, aber auch in alle Pflichten des Verpächters ein. Er hat z. B. den Anspruch auf den Pachtzins, muß aber den Vertrag in gleicher Weise erfüllen wie der Verpächter. Hat z. B. der Verpächter einem Dritten an dem Pachtgrundstücke einen Nießbrauch bestellt, d. h. das Recht gewährt, die Nutzungen aus dem Grundstücke zu ziehen, so darf der Nießbraucher nichts thun, was das Recht des Pächters stört, und muß dem Pächter alles gewähren, wozu Gesetz und Vertrag den Verpächter verpflichten. Für alle Entschädigungsansprüche haftet neben dem Nießbraucher auch noch der Verpächter unter den nämlichen Voraussetzungen, unter welchen der Verpächter bei einer Veräußerung des Pachtgegenstandes neben dem Erwerber haftet (vgl. §§ 37 ff.).

b) Rechte, deren Ausübung das Recht des Pächters nur beschränken, sind z. B. Grunddienstbarkeiten und persönliche Dienstbarkeiten (§§ 1018, 1090). Bei solchen Rechten schützt das Gesetz den Pächter dadurch, daß es den Dritten verpflichtet, die Ausübung des Rechts zu unterlassen, soweit sie den vertragsmäßigen Gebrauch des Pächters beeinträchtigen würde. Ein Anspruch auf den Pachtzins steht dem Dritten in diesem Falle nicht zu. Hat z. B. der Verpächter einem Dritten an einer verpachteten Wiese eine Wegegerechtigkeit bestellt, so kann der Pächter verlangen, daß der Dritte die Ausübung der Wegegerechtigkeit unterläßt oder doch so einschränkt, daß das Recht des Pächters nicht beeinträchtigt wird.

2. Hat die Belastung des Pachtgegenstandes vor dem Antritt der Pacht stattgefunden, so gilt dasselbe, als wenn der Pachtgegenstand vor dem Antritt der Pacht veräußert worden wäre (vgl. § 42). Der Pächter kann dann die unter Nr. 1 angeführten Rechte gegen denjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung

Digitized by Google

erfolgte, nicht geltend machen. Hat aber der Berechtigte dem Verpächter gegenüber die Erfüllung der aus dem Pachtverhältnis sich ergebenden Verpflichtungen übernommen, so kommen die unter Nr. 1 angeführten Bestimmungen zur Anwendung.

3. Wird das Pachtgrundstück von dem Verpächter veräußert und dann von dem Erwerber belastet, so kommen die Grundsätze zur Anwendung, welche bei der Belastung durch den Verpächter Anwendung finden (§ 579; vgl. Nr. 1).

§ 45. III. Die Zwangsversteigerung.

1. Das B.G.B. behandelt nur den Einfluß, den eine freiwillige Veräußerung auf ein bestehendes Pachtverhältnis ausübt. Welche Folgen eintreten, wenn der Pachtgegenstand zwangsweise verkauft wird, hat das Reichsgesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 bestimmt. Das Interesse des Pächters verlangt, daß auch hier der Grundsatz „Heuer geht vor Kauf" zur Anwendung kommt. Auf der anderen Seite haben aber diejenigen, welche die Zwangsversteigerung betreiben, ein berechtigtes Interesse daran, einen möglichst hohen Preis zu erzielen. Befindet sich aber das Grundstück in den Händen eines Pächters, der auf Jahre hinaus gepachtet hat, so wird der Verkaufswert hierdurch wesentlich und ungünstig beeinflußt. Das Gesetz vom 24. März 1897 hat deshalb Bestimmungen getroffen, welche dieses entgegengesetzte Interesse möglichst ausgleichen sollen.

2. Derjenige, welcher das Grundstück in der Zwangsversteigerung erstanden hat, hat die Wahl, ob er in das bestehende Pachtverhältnis eintreten will oder nicht (§ 57 G. vom 24. März 1897; §§ 571, 572, 573 Satz 1, 574, 575 B.G.B.). Will der Ersteher das Pachtverhältnis übernehmen, so tritt er ganz an die Stelle des Verpächters mit den nämlichen Rechten und Pflichten, wie sie bei der freiwilligen Veräußerung der Erwerber hat. Kommt der Ersteher seinen Verpflichtungen nicht nach, so kann der Pächter seinen Schadensersatzanspruch auch gegen den Verpächter geltend machen. Der Verpächter haftet dann neben dem Ersteher als Gesamtschuldner, und der Pächter kann seinen Anspruch auf Schadensersatz nach seiner Wahl gegen den Ersteher oder den Verpächter geltend machen. Erlangt der Pächter von dem Übergange des Eigentums durch Mitteilung des Verpächters Kenntnis — eine anderweit erlangte Kenntnis genügt nicht —, so wird der Verpächter von seiner Verpflichtung frei, wenn der Pächter nicht für den ersten Termin kündigt, für den die Kündigung zulässig ist. Die Verpflichtung des Erstehers bezüglich der vom Pächter hinterlegten Kaution, die Berechtigung des Verpächters, über den Pachtpreis im voraus zu verfügen, die Berechtigung des Pächters, den früheren Verpächter als Pächter zu behandeln und Forderungen an den Verpächter mit Ansprüchen gegen den Ersteher aufzuwahren u. s. w. ist genau so geregelt, als wenn kein Zwangsverkauf, sondern eine freiwillige Veräußerung vorläge (vgl. §§ 37 ff.).

3. Der Ersteher ist aber nicht verpflichtet, das bestehende Pachtverhältnis

Digitized by Google

bis zum vertragsmäßigen Ende fortzusetzen. Er ist berechtigt, das Pachtverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist — also zum Schlusse des Pachtjahres nach vorheriger sechsmonatlicher Kündigung — zu kündigen. Die Kündigungsfrist ist ausgeschlossen, wenn sie nicht für den ersten Termin erfolgt, für den sie zulässig ist. Der Ersteher hat also zunächst den Schluß des Pachtjahres festzustellen und dann spätestens am ersten Werktage des dem Schlusse des Pachtjahres vorhergehenden Halbjahres den Pachtvertrag zu kündigen. Unterläßt er dies, so ist er an den Pachtvertrag für die ganze vereinbarte Zeit gebunden.

Beispiel: A hat dem B am 1. November 1900 ein Pachtgut auf zehn Jahre verpachtet. Am 1. April 1902 wird das Pachtgut zwangsweise versteigert und von C erstanden. Der Schluß des laufenden Pachtjahres ist der 1. November 1902. C muß daher spätestens am 1. Mai 1902 oder, wenn dieses ein Sonn- oder Feiertag ist, am 2. Mai 1902 den Pachtvertrag kündigen, widrigenfalls er die Pacht bis zu Ende, also bis zum 1. November 1910 behalten muß.

4. Dem Pächter steht wegen der Zwangsversteigerung kein Kündigungsrecht zu. Er hat also den Pachtvertrag, wenn nicht seitens des Erstehers gekündigt wird, in derselben Weise auszuhalten, als wenn die Zwangsversteigerung nicht erfolgt wäre (vgl. aber auch Nr. 2).

5. Der Pächter kann übrigens seine Rechte auch im Zwangsversteigerungsverfahren wahren. Vgl. hierüber und über die Zwangsversteigerung im allgemeinen § 83.

§ 46. IV. Die Zwangsverwaltung.

1. Durch die Zwangsverwaltung wird einem Schuldner die Verwaltung und Benutzung des ihm gehörigen Grundstücks entzogen und einem gerichtlich bestellten Verwalter[1]) übertragen. Der Verwalter hat das Grundstück im Interesse der Gläubiger zu verwalten und Erträgnisse des Grundstücks für dieselben zu verwerten. Ist das Grundstück vermietet oder verpachtet, so hat der Verwalter die Miet- und Pachtzinsforderungen einzuziehen und den Gläubigern abzuliefern. Die Einleitung einer Zwangsverwaltung giebt dem Pächter kein Recht zur Kündigung. Er muß also den Vertrag in der nämlichen Weise aushalten, als wenn die Zwangsverwaltung nicht eingeleitet worden wäre.

2. Nach Einleitung der Zwangsverwaltung wird vom Gericht an den Pächter das Verbot erlassen, an den Verpächter Zahlung zu leisten. Hat der Pächter schon vorher von der Einleitung der Zwangsverwaltung auf irgend eine Weise Kenntnis erhalten, so darf er schon von diesem Zeitpunkte ab nicht mehr an den Verpächter zahlen. Während der Dauer der Zwangsverwaltung tritt der Verwalter an die Stelle des Verpächters. Er hat den Anspruch auf den Pachtzins, hat aber auch den Vertrag ebenso zu erfüllen wie der Verpächter selbst. Hat der Ver-

[1]) Allgemeine Verfügung vom 8. Dezember 1899, betr. die Geschäftsführung der Verwalter (J.M.Bl. S. 791).

Digitized by Google

pächter über den Pachtzins im voraus verfügt, hat z. B. der Pächter den Pachtzins im voraus an den Verpächter bezahlt, so sind diese Verfügungen und Vorauszahlungen so weit wirksam, als sie im Falle einer freiwilligen Veräußerung des Grundstückes der Erwerber anerkennen müßte. Maßgebend für den Pächter ist der Zeitpunkt, in welchem er von der Einleitung der Zwangsverwaltung Kenntnis erlangt. (Reichsgesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 §§ 146 ff., vgl. auch § 39.)

Beispiel: Ein Pächter hat am 1. Januar, 1. April, 1. Juli und 1. Oktober nachträglich (postnumerando) die Pacht zu zahlen. Auf Veranlassung des Verpächters hat er am 15. Januar die Pacht für das erste und zweite Kalendervierteljahr im voraus bezahlt und erfährt am 1. Februar, daß die Zwangsverwaltung eingeleitet ist. In diesem Falle ist die Vorausbezahlung gültig, da sie nur das zur Zeit der Kenntnis laufende und das folgende Kalendervierteljahr umfaßt (vgl. § 39). Hätte der Pächter aber auch noch das dritte Kalendervierteljahr im voraus bezahlt, so wäre die Vorausbezahlung insoweit unwirksam, und der Pächter müßte die Pacht für das dritte Kalendervierteljahr an den Verwalter noch einmal bezahlen. Näheres über die Zwangsverwaltung siehe § 83.

§ 47. V. Der Konkurs.

Die Wirkungen, welche die Eröffnung des Konkurses über das Vermögen des Verpächters oder Pächters auf ein bestehendes Pachtverhältnis ausübt, wird durch die Reichskonkursordnung geregelt. Zu unterscheiden ist zunächst der Konkurs des Verpächters und der Konkurs des Pächters. In beiden Fällen ist weiterhin zu unterscheiden, ob der Pachtgegenstand bereits zur Zeit der Eröffnung des Konkurses dem Pächter überlassen war oder nicht.

I. Konkurs über das Vermögen des Verpächters.

1. Eröffnung des Konkurses nach dem Antritt der Pacht (§ 21 K.O.).

Hat der Pächter die Pacht bereits vor Eröffnung des Konkurses angetreten, so ist der Pachtvertrag auch der Konkursmasse gegenüber wirksam. Die Eröffnung des Konkurses hat in diesem Falle nur die Wirkung, daß an die Stelle des Verpächters der Konkursverwalter tritt. Verfügungen über den Pachtzins, welche der Verpächter vor Eröffnung des Konkursverfahrens über den auf die spätere Zeit entfallenden Pachtzins getroffen hat, sind insoweit wirksam, als sie sich auf den Pachtzins für das zur Zeit der Eröffnung des Verfahrens laufende und das folgende Kalendervierteljahr beziehen. Soweit die Entrichtung des Pachtzinses wirksam ist, kann der Pächter gegen die Pachtzinsforderung des Konkursverwalters eine ihm gegen den Verpächter zustehende Forderung aufnehmen. Es kommen also die im § 39 dargestellten Vorschriften zur An-

Digitized by Google

wendung. Wird das Pachtgrundstück vom Konkursverwalter im Wege des freiwilligen Verkaufes veräußert, so wirkt eine solche Veräußerung wie eine Zwangsversteigerung (vgl. § 45).

2. Eröffnung des Konkurses vor dem Antritt der Pacht (§ 17 K.O.).

Hat der Pächter zur Zeit der Eröffnung des Konkurses die Pacht noch nicht angetreten, so hat der Konkursverwalter die Wahl, ob er die Erfüllung des Vertrages verlangen oder vom Vertrage zurücktreten will. Hat er eine Wahl getroffen, so kann er ohne Zustimmung des Pächters von der einmal getroffenen Wahl nicht mehr abgehen.

Wählt er die Erfüllung des Vertrages, so tritt der Konkursverwalter an die Stelle des Verpächters, und beide Parteien haben den Vertrag so zu erfüllen, als wenn der Konkurs nicht eingetreten wäre[1]). Tritt der Konkursverwalter vom Vertrage zurück, so hat der Pächter einen Anspruch auf Schadensersatz. Der Schaden kann z. B. darin bestehen, daß er nunmehr ein anderes Pachtobjekt zu ungünstigeren Bedingungen pachten muß. Der Pächter kann die Ersatzforderung zur Konkursmasse anmelden. Seine Forderung ist aber nicht bevorrechtigt, d. h. sie wird nicht vor den anderen Gläubigern, sondern zugleich mit den Forderungen der anderen Gläubiger nach Prozenten der Masse befriedigt[2]).

Solange der Konkursverwalter das Wahlrecht noch nicht ausgeübt hat, ist der Verpächter an den Vertrag gebunden. Da ihm aber nicht zugemutet werden kann, so lange in Ungewißheit über seine Lage zu bleiben, so hat er das Recht, den Konkursverwalter sofort nach der Eröffnung des Konkurses zu der Erklärung aufzufordern, ob er vom Vertrage zurücktreten will oder nicht. Der Konkursverwalter muß sich ohne Verzug erklären; unterläßt er die Erklärung, so kann er auf Erfüllung des Vertrages nicht bestehen, und der Pächter kann vom Vertrage abgehen.

II. Konkurs über das Vermögen des Pächters.

1. Eröffnung des Konkurses nach Antritt der Pacht (§ 19 K.O.).

Hat der Pächter die Pacht schon angetreten, so kann sowohl der Verpächter wie der Konkursverwalter das Pachtverhältnis aufkündigen. Ist keine kürzere Kündigungsfrist vertraglich vereinbart, so tritt die gesetzliche Kündigungsfrist ein. Es ist dann das Pachtverhältnis nach vorheriger sechsmonatlicher Kündigung zum Schlusse des Pachtjahres aufzukündigen. Daß die Kündigung am zuerst zulässigen Termine erfolgt, ist nicht erforderlich. Der Konkursverwalter z. B.

[1]) Vgl. Urteil des Reichsgerichts vom 15. Februar 1884, E. 11 S. 51.

[2]) Ein Vorrecht hat der Pächter nur insoweit, als ihm außerhalb des Konkursverfahrens ein gesetzliches Pfandrecht zusteht (vgl. § 27). Der Pächter kann den Verkauf der seinem Pfandrecht unterliegenden Inventarstücke nicht hindern, wird aber aus dem Erlöse der verkauften Sachen vorzugsweise befriedigt (§ 117 K.O.).

Digitized by Google

kann also auch noch im zweiten, dritten u. s. w. Pachtjahre aufkündigen. Da der Konkursverwalter den Gemeinschuldner vertritt, so bleibt die Kündigung in Kraft, auch wenn das Konkursverfahren aufgehoben werden sollte. Kündigt der Konkursverwalter, so ist der Verpächter berechtigt, Ersatz des ihm durch die Aufhebung des Vertrages entstandenen Schadens von der Konkursmasse zu verlangen. Seine Forderung ist aber nicht bevorrechtigt, sondern wird gleich den Forderungen der übrigen Gläubiger nach Prozenten der Masse befriedigt [1]).

2. Eröffnung des Konkursverfahrens vor Antritt der Pacht (§§ 20, 17 K.O.).

Hat der Pächter die Pacht noch nicht angetreten, so kann der Verpächter vom Vertrage zurücktreten. Ein Recht, die Erfüllung des Vertrages zu verlangen, hat der Verpächter nicht. Tritt der Verpächter zurück, so wird der Vertrag ohne gegenseitige Entschädigung aufgehoben. Den etwa vorausbezahlten Pachtzins muß der Verpächter an die Konkursmasse zu Händen des Konkursverwalters zurückzahlen. Will der Verpächter den Vertrag erfüllen, und weigert sich der Konkursverwalter, in das Pachtverhältnis einzutreten, so hat der Verpächter einen Anspruch auf Schadensersatz, den er als nicht bevorrechtigte Forderung zur Konkursmasse anmelden kann. Der Verpächter muß sich auf Erfordern des Konkursverwalters ohne Verzug darüber erklären, ob er von seinem Rücktrittsrecht Gebrauch machen will oder nicht. Unterläßt er die Erklärung, so kann der Konkursverwalter Erfüllung des Vertrages verlangen. Er tritt dann an die Stelle des Pächters und hat den Vertrag genau so erfüllen wie der Pächter. Die Forderung des Verpächters auf den Pachtzins ist eine Masseschuld, die vor allen anderen Gläubigern aus der Konkursmasse zu befriedigen ist.

§ 48. VI. Die Enteignung (Expropriation).

Das B.G.B. hat die Vorschriften der Landesgesetze über die Enteignung (Expropriation) unberührt gelassen (Artikel 109 des Einführungsgesetzes zum B.G.B.). Trotz Verschiedenheit im einzelnen beruhen die Enteignungsgesetze der deutschen Bundesstaaten auf gleicher Grundlage. In allen Staaten ist es gestattet, aus Gründen des öffentlichen Wohles das Grundeigentum dem Eigentümer gegen Entschädigung zu entziehen. In dem Zeitpunkte, in welchem das Eigentum auf den Enteignenden, den sogenannten Unternehmer, übergeht, nimmt das an dem enteigneten Grundstücke etwa bestehende Pachtverhältnis ein Ende, ohne daß es einer Kündigung seitens des Erwerbers bedarf. Dem Pächter wird aber ein Schadensersatzanspruch gewährt. Ob er diesen Anspruch gegen den

[1]) Ein Vorrecht hat der Verpächter nur so weit, als er für seine Forderung ein gesetzliches Pfandrecht hat (§§ 24 ff.). Der Verpächter kann den Verkauf der seinem Pfandrecht unterliegenden Sachen nicht hindern, wird aber aus dem Erlöse der verkauften Gegenstände vorzugsweise befriedigt (§ 117 K.O.).

Digitized by Google

Verpächter oder auch gegen den Unternehmer geltend machen kann, ist verschieden [1]).

Das in Preußen geltende Gesetz vom 11. Juni 1874 über die Enteignung von Grundstücken bestimmt in dieser Beziehung folgendes:

Mit der Zustellung des Beschlusses, welcher die Enteignung ausspricht, an den Eigentümer und Unternehmer geht das Eigentum auf den Unternehmer über. Erfolgt die Zustellung an den Eigentümer und Unternehmer nicht an demselben Tage, so bestimmt die zuletzt erfolgte Zustellung den Zeitpunkt des Übergangs des Eigentums. Mit diesem Zeitpunkt wird das enteignete Grundstück von allen darauf haftenden Verpflichtungen frei, soweit der Unternehmer dieselben nicht vertragsmäßig übernommen hat. Es endigt mit diesem Zeitpunkt also auch das Pachtverhältnis, es sei denn, daß der Unternehmer die Pacht fortsetzt. Der Pächter kann den Ersatz des Schadens verlangen, den er durch die Enteignung erleidet. Soweit der erlittene Schaden in der gezahlten Entschädigung nicht mit enthalten ist, kann der Pächter den Unternehmer selbst in Anspruch nehmen [2]). Er kann sich zu diesem Zwecke zur Teilnahme an dem Enteignungsverfahren anmelden und in dem Verfahren seine Rechte geltend machen (§§ 11, 29, 44, 45, Gesetz vom 11. Juni 1874). Der Beschluß, welcher die Entschädigung festsetzt, wird dem Pächter zugestellt. Hält der Pächter die Entschädigung für zu niedrig, so kann er binnen sechs Monaten vom Tage der Zustellung an gegen den Unternehmer bei Gericht auf anderweitige Festsetzung der Entschädigung klagen. Dasselbe Recht hat der Unternehmer, wenn ihm die Entschädigung zu hoch erscheint. Der Pächter kann sein Recht auf Entschädigung gegen den Unternehmer auch noch nach Beendigung des Verfahrens und selbst dann geltend machen, wenn er an dem Verfahren nicht teilgenommen hat [3]).

Der Pächter kann auf die Ansprüche, welche ihm aus der Enteignung er-

---

[1]) Im Königreich Sachsen kann sich der Pächter nur an den Verpächter halten. (Das Gesetz vom 3. Juli 1835 [§ 9] und vom 17. März 1832 [§ 167] schweigt über die Frage; vgl. aber Annalen des Kgl. Oberlandesgerichts Dresden Bd. II S. 554.) Nach dem Expropriationsgesetz für die freie Stadt Hamburg (§ 9) hat der Verpächter den Pächter zu entschädigen und die Entschädigungssumme vom Unternehmer zurückzuverlangen.

[2]) Nach § 11 G. v. 11. Juni 1874 hat in Preußen der Pächter einen Anspruch gegen den Unternehmer auf Festsetzung einer Entschädigung für den ihm durch die Enteignung entstandenen Schaden (R.G. 12. Mai 1892 E. 29 S. 273).

[3]) Vgl. Urteil des Oberlandesgerichts Köln vom 2. Mai 1883, Rheinisches Archiv B. 74 I S. 6. Mit den preußischen Vorschriften stimmen im wesentlichen überein: Bayern, G. v. 17. November 1837, Württemberg, G. v. 23. Dezember 1888, Baden, G. v. 28. August 1835, Hessen-Darmstadt, G. v. 27. Mai 1821, Sachsen-Weimar, G. v. 2. Februar 1842, Sachsen-Meiningen, G. v. 28. Juni 1845, Sachsen-Koburg, G. v. 11. Juni 1854, 31. August 1855, 2. August 1857, Sachsen-Gotha, G. v. 28. April 1842 und 29. Juni 1852, Schwarzburg-Sondershausen, G. v. 3. April 1844; vgl. bezüglich dieser Gesetze Entscheidung des Reichsgerichts vom 12. Mai 1892 Bd. 29 S. 273 ff. Fränkel erwähnt (S. 82) irrtümlich noch ein Gesetz für Kurhessen vom 2. Mai 1863. Dieses Gesetz ist aufgehoben, da das preußische Gesetz vom 11. Juni 1874 im ganzen Umfang der Monarchie gilt.

Digitized by Google

wachsen, rechtsgültig verzichten. Es kann z. B. in dem Pachtvertrage vereinbart werden, daß dem Pächter im Falle einer Enteignung keinerlei Ansprüche gegen den Verpächter zustehen.

Siebenter Abschnitt.

Die Beendigung der Pacht.

§ 49. A. Ablauf der Zeit, Tod und Versetzung.

I. Ablauf der Zeit.

1. Die Pacht auf bestimmte Zeit endigt mit dem Ablauf des letzten Tages von selbst, und ohne daß es einer besonderen Kündigung bedarf. Haben die Parteien als Endtermin Weihnachten, Ostern, Johanni und Michaelis bestimmt, und haben dieselben mit diesen Tagen den 1. Januar, 1. April, 1. Juli und 1. Oktober gemeint, so endigt die Pacht an diesen Tagen. Ist dies nicht der Fall, so nimmt die Pacht am Weihnachts-, Oster-, Johanni- oder Michaelistage ihr Ende.

2. Ist der Vertrag auf bestimmte Zeit abgeschlossen, aber vereinbart, daß unter Beobachtung einer Kündigungsfrist gekündigt werden muß, so ist anzunehmen, daß der Vertrag nur dann endigen soll, wenn die vereinbarte Kündigung erfolgt ist. Ist die Kündigung nicht erfolgt, so gilt das Pachtverhältnis als auf unbestimmte Zeit fortgesetzt. Ist z. B. vereinbart: Die Pacht beginnt am 1. Januar 1900 und endigt nach vorausgegangener halbjähriger Kündigung am 31. Dezember 1902, so ist es die Absicht der Parteien gewesen, das Pachtverhältnis auch noch über den 31. Dezember 1902 hinaus fortzusetzen, wenn die Kündigung nicht erfolgt.

3. Ist der Pachtvertrag auf unbestimmte Zeit eingegangen, so ist die Kündigung nur für den Schluß eines Pachtjahres zulässig; sie hat spätestens am ersten Werktage des halben Jahres zu erfolgen, mit dessen Ablaufe die Pacht endigen soll (§ 595). Die Pacht auf unbestimmte Zeit endet also mit Ablauf des Pachtjahres nach vorangegangener sechsmonatlicher Kündigung. Etwaige ortsgebräuchliche Kündigungsfristen kommen nicht zur Anwendung (vgl. auch § 6, 2).

II. Tod.

1. Der Tod des Verpächters ist auf das Pachtverhältnis ohne Einfluß.

2. Der Tod des Pächters.

a) Stirbt der Pächter, so sind die Erben desselben berechtigt, das Pachtverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zu kündigen. Die Kündigung kann nur für den ersten Termin erfolgen, für den sie zulässig ist. Lassen also die Erben des Pächters spätestens den ersten Werktag der zweiten Hälfte des Pachtjahres vorübergehen, so können sie überhaupt nicht mehr kündigen (§ 569). Der Verpächter hat beim Tode des Pächters ein solches Kündigungsrecht nicht (§ 596). Der Grund liegt darin, daß bei Pachtverhältnissen von längerer Dauer

Digitized by Google

der Pächter darauf angewiesen ist, aus den Erträgnissen späterer Zeit Ersatz für früher gemachte Verwendungen zu gewinnen. Die Erben des Pächters würden zu sehr geschädigt, wenn ihnen der Verpächter durch die Kündigung die Möglichkeit des Ersatzes nehmen könnte. Der Verpächter muß sich deshalb eine Verwaltung, z. B. durch einen der Erben, gefallen lassen. Hierin liegt keine Härte für den Verpächter, da er ja auch bei Lebzeiten des Pächters eine solche Verwaltung, etwa durch den als Verwalter bestellten Sohn des Pächters, dulden muß. Mehrere Erben des Pächters müssen das Kündigungsrecht gemeinschaftlich ausüben. Können sie sich nicht darüber einigen, ob gekündigt werden soll oder nicht, so muß das Pachtverhältnis fortgesetzt werden.

Beispiel: B hat ein Landgut auf 12 Jahre, beginnend mit dem 1. Juli 1900, gepachtet. Am 15. Oktober 1908 stirbt der Pächter. Wollen die Erben das Pachtverhältnis nicht fortsetzen, so müssen sie am 1. Januar 1909 auf den 1. Juli 1909 kündigen. Wäre B am 15. Januar 1909 gestorben, so hätte die Kündigung am 1. Januar 1910 auf den 1. Juli 1910 zu erfolgen. Unterbleibt die Kündigung, so haben die Erben die Pacht bis zum Ablaufe der vereinbarten Zeit (1. Juli 1912) auszuhalten.

b) Haben mehrere Personen gepachtet, so giebt der Tod des einen Pächters dem anderen Pächter kein Kündigungsrecht. Da das Kündigungsrecht ein einheitliches und unteilbares ist, so können in einem solchen Falle auch die Erben des verstorbenen Pächters nicht kündigen. Bei mehreren Pächtern hat der Tod des einen Pächters demnach keinen Einfluß auf das Pachtverhältnis [1]).

c) Das Gleiche gilt, wenn der Verpächter den Pachtvertrag mit dem Pächter und seiner Ehefrau abgeschlossen hat. Nach dem Tode des Pächters hat die Ehefrau desselben ebensowenig ein Kündigungsrecht wie der Pächter, wenn die Ehefrau des Pächters gestorben ist [2]). Die Ehefrau des Pächters erhält ein Kündigungsrecht auch dann nicht, wenn sie zu den Erben des Mannes gehört, denn sie behält ihre Eigenschaft als Mitpächter. Ist der Pachtvertrag nur mit

---

[1]) So auch Planck, Erläuterung zu § 569; Fränkel, S. 68, giebt dem Erben des verstorbenen Mitpächters ein Kündigungsrecht. Die Ansicht Fränkels hat zur Folge, daß der überlebende Mitpächter genötigt ist, ein seine Kräfte und Mittel übersteigendes Pachtverhältnis gegen seinen Willen allein zu übernehmen. Entziehen die Erben des verstorbenen Mitpächters dem Gute ihr Betriebskapital, z. B. die Hälfte eines kostspieligen Gutsinventars, so wird es dem überlebenden Mitpächter überhaupt nicht möglich sein, die Pacht fortzusetzen. Umgekehrt liegt keine Härte für die Erben des verstorbenen Mitpächters darin, daß sie das Pachtverhältnis mit einer Person fortsetzen, der der verstorbene Mitpächter durch die gemeinsame Übernahme der Pacht sein besonderes Vertrauen geschenkt hat. Übrigens steht die Ansicht Fränkels auch mit der von den Motiven (Bd. 2 S. 413) und von ihm selbst (S. 61) angenommenen Unteilbarkeit des Pachtrechts im Widerspruch. Da die Frage streitig ist, so wird es sich empfehlen, in dem Pachtvertrage das Kündigungsrecht der Erben des Mitpächters auszuschließen.

[2]) In den Vorverhandlungen zum B.G.B. war beantragt worden, für den Fall, daß Ehegatten gemeinsam gemietet und gepachtet hatten, der Ehefrau als solcher ein Kündigungsrecht wegen des Todes des Mannes zu gestatten. Der dahin gehende Antrag ist aber sowohl in der ersten wie in der zweiten Kommission abgelehnt worden.

Digitized by Google

dem Ehemanne geschlossen, so hat die Ehefrau, wenn sie zu den Erben ihres Mannes gehört, ein Kündigungsrecht gemeinschaftlich mit den übrigen Erben des Mannes (vgl. II, 2, a).

III. Versetzung.

Ist der Pächter eine Militärperson, ein Beamter, Geistlicher oder ein Lehrer an einer öffentlichen Unterrichtsanstalt, so tritt eine Änderung des Pachtverhältnisses nicht ein, wenn derselbe versetzt wird. Das B.G.B. gewährt diesen Personen das Recht, im Falle einer Versetzung unter Beobachtung der gesetzlichen Fristen ein Mietsverhältnis zu kündigen (§ 569), hat aber die Kündigung eines Pachtverhältnisses aus diesem Grunde nicht gestattet (§ 596).

B. Beendigung der Pacht durch Kündigung.

§ 50. I. Allgemeine Voraussetzungen der Kündigung.

1. Die Kündigung ist die bestimmte Erklärung des Verpächters oder Pächters, daß an einem zukünftigen Zeitpunkte das Pachtverhältnis aufhören soll. Die Erklärung des Verpächters, daß er kündigen werde, wenn der Pächter noch einmal mit Zahlung der Pacht in Rückstand komme, ist keine Kündigung, sondern nur die Androhung einer solchen. Eine Kündigung, die in bedingter Form erfolgt, ist unwirksam. Schreibt z. B. der Verpächter: „Falls die am 1. Januar 1901 fällige Pacht an diesem Tage nicht bei mir eingeht, so kündige ich Ihnen schon jetzt," so ist eine solche Kündigung ungültig.

2. Die Kündigung ist an eine besondere Form nicht gebunden. Derjenige, welcher kündigen will, kann daher mündlich oder schriftlich kündigen. Er kann sich zur Kündigung des Fernsprechers, der Post und des Telegraphen bedienen. In der Regel wird man diejenige Form der Kündigung wählen, die zugleich den Beweis der Kündigung ermöglicht. Man kündigt deshalb am besten vor Zeugen, durch Zusendung eines Boten, durch Einschreibebrief oder durch Gerichtsvollzieher.

3. Die Kündigung wird sofort wirksam, wenn sie dem Gegner mündlich in Person oder durch Fernsprecher erklärt worden ist. Bedient sich der Kündigende irgend eines Beförderungsmittels, z. B. eines Boten, eines Briefes oder eines Gerichtsvollziehers, so wird die Kündigung erst in dem Zeitpunkte wirksam, in welchem sie dem Gegner zugeht. Daß der Gegner von der Kündigung Kenntnis erlangt, ist nicht erforderlich. Das B.G.B. steht nämlich auf dem Standpunkt der sogenannten Empfangstheorie[1]), d. h. es genügt, wenn der Gegner die ihm zugedachte Erklärung in Empfang genommen hat und sie zu seiner Kenntnis bringen kann. Daß er von der Erklärung thatsächlich Kenntnis genommen hat, z. B. den bei ihm eingegangenen Brief gelesen hat, wird nicht erfordert. Es genügt daher z. B., wenn der Brief, welcher die Kündigung enthält, vom Post-

[1]) Motive Bd. 1 S. 157.

Digitized by Google

boten in den Briefkasten des Gegners geworfen oder von dem benutzten Boten dem Dienstmädchen des Gegners übergeben wurde. Die Kündigung wird nicht wirksam, wenn vorher oder gleichzeitig der Widerruf zugeht.

Beispiel: A kündigt dem B durch eingeschriebenen Brief, widerruft aber die Kündigung durch Depesche oder Eilbrief. Wenn die Depesche oder der Eilbrief vor oder mindestens gleichzeitig mit dem eingeschriebenen Briefe bei B ankommt, so gilt die Kündigung als nicht erfolgt (§ 130).

4. Die Kündigung muß geschehen zwischen dem Verpächter oder Pächter oder denjenigen Personen, welche vom Verpächter oder Pächter in gehöriger Weise bevollmächtigt sind. Die Bevollmächtigung erfolgt durch mündliche Erklärung gegenüber dem zu Bevollmächtigenden, durch Ausstellung einer schriftlichen Vollmacht oder dadurch, daß man durch eine öffentliche Bekanntmachung oder durch schriftliche oder mündliche Mitteilung an den Gegner erklärt, daß man eine bestimmte Person bevollmächtigt habe (§§ 167, 171, 172, 174). Diejenigen Personen, welche berechtigt sind, für einen anderen zu verpachten, z. B. der Ehegatte, Vater, Vormund, sind auch zur Vornahme oder Empfangnahme der Kündigung berechtigt. Gehört z. B. der Pachtgegenstand zum eingebrachten Gut der Frau (§ 1363), so kann der Ehemann kündigen und die Kündigung annehmen, solange er die Verwaltung und den Nießbrauch an dem eingebrachten Gute hat. Gehört das Pachtgut zum Vorbehaltsgut der Frau (§§ 1365—1370), oder ist dem Ehemanne die Verwaltung an dem eingebrachten Gute entzogen (§§ 1418 ff.), so kann nur die Frau kündigen oder die Kündigung annehmen (§ 1365). Ist der Verpächter oder Pächter minderjährig oder bevormundet, so kann die Kündigung nur von oder an den gesetzlichen Vertreter (Vater oder Vormund) geschehen (vgl. § 4).

5. Haben mehrere Personen verpachtet oder gepachtet, so muß die Kündigung von sämtlichen Verpächtern sämtlichen Pächtern gegenüber erfolgen und umgekehrt. Dasselbe hat zu geschehen, wenn z. B. zur Zeit des Vertragsabschlusses nur ein Verpächter oder Pächter vorhanden war, aber zwischenzeitlich durch Erbschaft an die Stelle des einen Verpächters oder Pächters eine Mehrheit von Personen getreten ist. Die Kündigung muß dann von allen gegen alle erfolgen. Der Grund liegt darin, daß die dem Verpächter und Pächter obliegende Leistung — Gebrauchsgewährung und Rückgewähr am Ende der Pacht — eine einheitliche und unteilbare Leistung darstellt[1]).

6. Ob eine Kündigung, welche zu dem Zeitpunkte, zu welchem sie zunächst berechnet war, verspätet erfolgte, vollständig wirkungslos ist oder noch für den folgenden Zeitabschnitt Wirkung hat, ist eine nach den Umständen des einzelnen Falles zu entscheidende Frage[2]). In der Regel wird man einer verspäteten Kündigung Wirkung für den folgenden Zeitabschnitt nicht geben können. Kündigt

[1]) Motive Bd. 2 S. 413.

[2]) Motive Bd. 2 S. 413; Haidlen zu § 565; Planck, Erläuterung zu § 565; Fränkel S. 61—62. Anderer Ansicht ist Endemann § 170 Anm. 6, welcher der verspäteten Kündigung jede Wirkung versagt.

Digitized by Google

jedoch ein Verpächter seinem Pächter verspätet, aber in Ausdrücken, welche keinen Zweifel darüber lassen, daß er den Pächter keinen Augenblick länger dulden will, als er gesetzlich verpflichtet ist, so liegt eine gültige Kündigung für den nächsten Termin vor.

§ 51. II. Kündigung unter Beobachtung der gesetzlichen Kündigungsfrist.

Unter Beobachtung der gesetzlichen Kündigungsfrist, nämlich zum Schlusse des Pachtjahres nach vorhergehender sechsmonatlicher Kündigung (vgl. § 6, 2), können kündigen:

1. Verpächter und Pächter

a) bei einem auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Pachtvertrag (vgl. § 6, 2),

b) bei einem Pachtvertrag, der auf länger wie dreißig Jahre abgeschlossen ist, nach Ablauf von dreißig Jahren (vgl. § 6, 1).

2. Der Pächter, wenn der Verpächter die Unterverpachtung vertraglich erlaubt hat, aber sich weigert, einen geeigneten Unterpächter anzunehmen (vgl. § 22, 2).

3. Die Erben des Pächters nach dem Tode des Pächters (vgl. § 49 II, 2, a).

4. Der Ersteher, welcher das Pachtgrundstück in der Zwangsversteigerung erworben hat (vgl. § 45).

5. Derjenige, welcher das Pachtgrundstück von dem Konkursverwalter im Wege der freiwilligen Veräußerung erworben hat (vgl. § 47 I, 1).

6. Der Konkursverwalter, wenn nach Antritt der Pacht über das Vermögen des Pächters der Konkurs eröffnet wird und eine kürzere Frist nicht vereinbart ist (vgl. § 47 II, 1).

7. Der Eigentümer, an welchen das Pachtgrundstück nach Beendigung des Nießbrauchs zurückfällt (vgl. § 41, 1).

8. Die Ehefrau, wenn der Ehemann ein dem ehemännlichen Nießbrauche unterworfenes Grundstück der Ehefrau verpachtet hat und das Pachtverhältnis bei Beendigung des Nießbrauchs noch besteht (vgl. § 41, 2).

9. Das Kind, wenn der Vater oder die Mutter ein dem elterlichen Nießbrauch unterworfenes Grundstück des Kindes verpachtet haben und bei Beendigung des elterlichen Nießbrauchs das Pachtverhältnis noch besteht (vgl. § 41, 2).

10. Der Nacherbe, wenn der Vorerbe ein zur Erbschaft gehörendes Grundstück verpachtet hat und beim Eintritt des Nacherben das Pachtverhältnis noch besteht (vgl. § 41, 2).

III. Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist.

1. Kündigung des Verpächters.

§ 52. a) Bei vertragswidrigem Gebrauch und pflichtwidrigem Verhalten des Pächters.

1. Der Verpächter kann ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist das Pachtverhältnis kündigen, wenn der Pächter oder derjenige, welchem der Pächter den

Digitized by Google

Gebrauch der verpachteten Sache überlassen hat, einen vertragswidrigen Gebrauch macht und diesen Gebrauch ungeachtet einer Abmahnung des Verpächters fortsetzt oder die Sache durch Vernachlässigung der dem Pächter obliegenden Sorgfalt gefährdet. Das Recht des Verpächters muß aber in einem erheblichen Maße verletzt sein. Werden dem Pächter, wie dies in den Pachtverträgen häufig geschieht, Beschränkungen kleinlichster Art auferlegt, so begründet die Nichtbeobachtung dieser Beschränkungen kein Kündigungsrecht, es sei denn, daß der Pachtvertrag an die Nichtbeobachtung solcher Beschränkungen die sofortige Aufkündigung des Vertrages knüpft [1]). Eine erhebliche Vertragsverletzung liegt nach der ausdrücklichen Bestimmung des Gesetzes vor, wenn der Pächter ohne Rücksicht auf die Abmahnung einem Dritten den unbefugt überlassenen Gebrauch beläßt. Vorausgesetzt wird ferner, daß den Pächter ein Verschulden trifft. Es genügt also nicht, daß der Pächter etwas Vertragswidriges vornimmt, sondern er muß das Bewußtsein haben, daß er durch seine Handlung das Recht des Verpächters pflichtwidrig. verletzt. Befindet sich der Pächter in einem entschuldbaren Irrtum über den Inhalt oder die Grenzen seiner Berechtigung, so fehlt ihm dieses Bewußtsein und ist das Kündigungsrecht des Verpächters ausgeschlossen. Bei verwickelten und unklar gefaßten Pachtverträgen wird ein solcher Irrtum des Pächters nicht zu den Seltenheiten gehören (§ 553).

2. Viele Gesetze, z. B. das Preußische Landrecht Teil I Tit. 21 §§ 363 bis 365, das sächsische Bürgerliche Gesetzbuch § 1220, geben dem Verpächter das Recht, vom Vertrage zurückzutreten, wenn ein Bau oder eine Ausbesserung nötig wird, die den vertragsmäßigen Gebrauch ausschließt. Das B.G.B. kennt ein solches Kündigungsrecht nicht. Will sich in Zukunft ein Verpächter aus diesen Gründen ein Rücktrittsrecht vorbehalten, so muß dies in den Pachtvertrag aufgenommen werden.

§ 53. b) Bei Pachtzinsrückstand.

1. Der Verpächter kann ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist das Pachtverhältnis kündigen, wenn der Pächter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung des Pachtzinses ganz oder zum Teil im Verzuge ist (vgl. § 16, 4). Die Rückstände müssen demnach aus zwei aufeinanderfolgenden Terminen herrühren. Bezahlt z. B. der Pächter den Pachtzins nur für das dritte, nicht aber auch für das zweite und vierte Quartal, so ist die Kündigung ausgeschlossen. Der Fall wird allerdings selten vorkommen, ist aber bei einem zur Chicane neigenden Pächter nicht unmöglich. Der Pächter kann nämlich bei Zahlung der Pacht bestimmen, auf welches Quartal dieselbe angerechnet werden soll (§ 366, Motive Bd. 2 S. 86), und diese Bestimmung ist für den Verpächter maßgebend. Es kann also der Pächter bei Beginn des dritten Quartals mit rechtlicher Wirkung erklären, daß diese Zahlung auf das dritte Quartal und nicht auf das

[1]) Inwieweit kleinliche Beschränkungen den guten Sitten widersprechen und aus diesem Grunde nicht verbindlich sind, vgl. § 61.

Digitized by Google

noch geschuldete zweite Quartal erfolgen soll. Er kann dann noch mit dem vierten Quartal in Rückstand kommen, ohne die Kündigung des Verpächters fürchten zu müssen.

Gegen eine solche Chicane kann sich der Verpächter in doppelter Weise schützen. Er kann sich in dem Pachtvertrage das Kündigungsrecht schon bei Rückstand einer Pachtrate ausbedingen, oder festsetzen, daß Pachtzahlungen stets auf die ältere Schuld verrechnet werden sollen. Der erste Weg ist der sicherste und daher zu empfehlen. Auch bei teilweisem Rückstand müssen die Rückstände aus zwei aufeinanderfolgenden Terminen stammen. Eine Pacht aus diesem Grunde zu kündigen ist z. B. gegeben, wenn der Pächter bei zwei aufeinanderfolgenden Pachtzahlungen trotz des Widerspruchs des Verpächters unberechtigte Abzüge macht (§ 554).

2. Die Kündigung ist ausgeschlossen, wenn der Pächter den Verpächter befriedigt, bevor die Kündigung erfolgt ist. Da die Kündigung erst erfolgt, wenn sie dem Gegner zugeht (vgl. § 50, 3), so ist die Kündigung unwirksam, wenn vor dem Eintreffen der Kündigung beim Pächter der Verpächter in den Besitz der Pacht gelangt (§ 554).

Beispiel: Der Pächter hat am 1. April eine Pachtrate zu zahlen; da sie nicht eingeht, kündigt der Verpächter am 2. April durch eingeschriebenen Brief. Am 3. April gelangt der Verpächter morgens in den Besitz des Pachtzinses und der Pächter am nämlichen Tage nachmittags in den Besitz des eingeschriebenen Briefes. Hier ist die Kündigung unwirksam. Sie wäre wirksam, wenn der Pächter am Morgen die Kündigung und der Verpächter am Nachmittage die Pachtzahlung erhalten hätte.

3. Die Kündigung ist ferner unwirksam, wenn sich der Pächter von seiner Schuld durch Aufrechnung befreien konnte und unverzüglich nach der Kündigung die Aufrechnung erklärt. Die Aufrechnung setzt voraus, daß die gegenseitigen Forderungen gleichartig und fällig sind. Da die Pachtzinsforderung in der Regel in Geld besteht, so muß auch die Forderung des Pächters eine Geldforderung sein (§§ 387, 554).

Beispiel: Der Pächter hat dem Verpächter am 15. März ein Pferd verkauft und hat aus diesem Verkaufe eine fällige Forderung von 1000 Mk. Da der am 1. April mit 1000 Mk. fällige Pachtzins nicht gezahlt wird, kündigt der Verpächter. Die Kündigung ist dann unwirksam, wenn der Pächter nach dem Empfang der Kündigung sofort dem Verpächter etwa durch eingeschriebenen Brief erklärt, daß er die Pachtforderung mit der Forderung aus dem Pferdeverkaufe aufrechnet.

§ 54. 2. Kündigung des Pächters.

1. Der Pächter kann ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist das Pachtverhältnis kündigen, wenn ihm der vertragsmäßige Gebrauch der Sache ganz oder zum Teil nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen wird. Der vertragsmäßige Gebrauch ist auch dann nicht gewährt, wenn eine zugesicherte Eigenschaft

Digitized by Google

fehlt oder später fortfällt (§§ 542, 543). Ob die Nichtgewährung oder Entziehung des Gebrauchs durch Fehler der Sache, Rechte dritter Personen oder durch sonstige Umstände veranlaßt wird, ob sie in dem Verschulden des Verpächters oder in einem Zufall ihren Grund hat, ist gleichgültig. Eigenes Verschulden des Pächters schließt selbstverständlich das Kündigungsrecht aus.

Das Recht zur Kündigung unterliegt aber einer doppelten Beschränkung.

a) Die Kündigung ist in der Regel erst zulässig, wenn der Pächter den Verpächter aufgefordert hat, binnen einer angemessenen Frist den Mangel abzustellen, und der Verpächter diese Frist hat verstreichen lassen, ohne Abhilfe zu schaffen. Wenn also die Beseitigung des Hindernisses möglich ist und der Verpächter dieselbe innerhalb der ihm gestellten Frist in Angriff nimmt und durchführt, so ist die Kündigung ausgeschlossen. Jede Hinhaltung des Pächters begründet aber die sofortige Ausübung des Kündigungsrechts (Motive 2 S. 419). Der Bestimmung einer Frist bedarf es nicht, wenn die Erfüllung des Vertrages für den Pächter kein Interesse mehr hat. Unterläßt der Pächter die ihm bei eintretenden Mängeln der Sache obliegende Anzeige (vgl. § 20), so verliert er sein Recht, ohne Bestimmung einer Frist zu kündigen, sollte er auch beweisen können, daß die Erfüllung des Vertrages kein Interesse mehr für ihn hat (§ 545).

Beispiel: A hat von B eine Parzelle gepachtet. An dem Tage, an welchem A die Pacht antreten soll, ist das Grundstück noch mit Früchten des früheren Pächters besetzt. A muß jetzt den Verpächter auffordern, das Grundstück binnen einer angemessenen Frist, etwa binnen acht Tagen, zu räumen. Kommt B der Aufforderung nicht nach, so kann A den Pachtvertrag durch Kündigung sofort aufheben. Ist es aber zur Bestellung des Grundstücks höchste Zeit und hat die spätere Freistellung des Grundstücks keinen Wert mehr für den A, so braucht A den B nicht vorher zur Räumung aufzufordern, er kann vielmehr ohne weiteres kündigen und den Pachtvertrag aufheben.

b) Die Kündigung ist ausgeschlossen, wenn die Nichtgewährung oder Entziehung des Gebrauchs eine unerhebliche ist. In einem solchen Falle ist die Kündigung nur zulässig, wenn sie durch ein besonderes Interesse des Pächters gerechtfertigt wird.

2. Der Pächter, welcher von dem Kündigungsrecht Gebrauch macht, hat zu beweisen, daß er dem Verpächter eine angemessene Frist bestimmt hat, daß die Frist ohne Abhilfe verstrichen ist und daß er nach Ablauf der Frist gekündigt hat. Hat der Pächter dem Verpächter keine Frist bestimmt, so muß er beweisen, daß die Erfüllung des Vertrages infolge des die Kündigung rechtfertigenden Umstandes für ihn kein Interesse mehr hat. Der Verpächter kann dann den Beweis führen, daß er den Gebrauch rechtzeitig gewährt, daß er vor dem Ablauf der Frist Abhilfe geschafft, oder daß die Nichtgewährung oder Entziehung des Gebrauchs nur eine unerhebliche war. Gelingt dem Verpächter der Beweis, daß die Beeinträchtigung nur eine unerhebliche war, so kann der Pächter wiederum beweisen, daß die Kündigung für ihn durch ein besonderes Interesse gerechtfertigt ist.

Digitized by Google

3. Beruht der Umstand, welcher die Kündigung rechtfertigt — nicht rechtzeitige Gewährung oder Wiederentziehung des Gebrauchs —, auf einem Mangel der Sache oder einem Mangel im Rechte des Verpächters, so ist das Kündigungsrecht ausgeschlossen, wenn der Pächter wegen Kenntnis oder wegen einer auf grober Fahrlässigkeit beruhender Unkenntnis auch seinen Anspruch auf Nachlaß des Pachtzinses oder auf Schadensersatz nicht geltend machen könnte (vgl. §§ 9, 10). Es ist daher festzustellen, ob der Pächter in der Lage wäre, wegen eines Mangels der Sache oder wegen eines Mangels im Rechte des Verpächters gänzlichen oder teilweisen Nachlaß des Pachtzinses oder Schadensersatz zu verlangen. Wird ein solcher Anspruch durch die Kenntnis des Pächters von dem Mangel oder durch seine auf grober Fahrlässigkeit beruhende Unkenntnis ausgeschlossen, so hat er auch kein Recht auf Kündigung [1]). Tritt der Pächter den Pachtgegenstand mit Kenntnis des Mangels an, so wird das Kündigungsrecht ausgeschlossen, wenn er seine Rechte wegen des Mangels nicht ausdrücklich vorbehalten hat. Der Pächter kann z. B. nicht kündigen, wenn er die Pacht trotz verspäteter Überlassung, und ohne sich seine Rechte vorzubehalten, antritt. Er kann ferner nicht kündigen, wenn er beim Abschluß des Pachtvertrages weiß, daß das Pachtgut noch über die Zeit hinaus, zu welcher er die Pacht antreten soll, anderweitig verpachtet ist.

4. Werden von mehreren gepachteten Gegenständen nur einzelne nicht gewährt oder wieder entzogen, so kann nur in Ansehung dieser die Kündigung erfolgen, auch wenn ein Gesamtpachtpreis für alle Grundstücke festgesetzt ist. Sind die Sachen jedoch als zusammengehörig verpachtet worden, so kann der Verpächter wie Pächter verlangen, daß die Kündigung auf alle Sachen erstreckt wird, wenn die Pachtstücke nicht ohne Nachteil getrennt werden können. Findet die Kündigung und Aufhebung des Vertrages nur in Ansehung einzelner Pachtgrundstücke statt, so ist der Gesamtpachtpreis in dem Verhältnis herabzusetzen, in welchem zur Zeit der Verpachtung der Gesamtpachtwert zu dem Pachtwert der nicht gekündigten Pachtgrundstücke gestanden haben würde. Es kommen also die Vorschriften zur Anwendung, die von der Ermäßigung des Pachtzinses bei Fehlern des gepachteten Gegenstandes gelten (vgl. § 11).

Beispiel: A hat dem B ein aus mehreren Grundstücken bestehendes Pachtgut zum jährlichen Pachtzins von 5400 Mk. verpachtet. Fünf Grundstücke werden infolge einer Überschwemmung versandet und völlig unbrauchbar. In diesem Falle erstreckt sich die Kündigung nur auf diese fünf Grundstücke, während die Pacht im übrigen weiterbesteht. Der Pachtzins wird dann in folgender Weise herabgesetzt: Es ist zunächst der Gesamtpachtwert aller Grundstücke festzustellen. Dieser Wert braucht nicht mit dem Pachtzins übereinzustimmen. Er

[1]) Dies ist der Sinn des nicht gerade musterhaften § 543 B.G.B. Nach § 543 finden auf das Kündigungsrecht des § 542 die §§ 539—541, 469—471, 347, 812—822 entsprechende Anwendung; § 539 verweist wieder auf die §§ 460, 464, § 541 auf die §§ 537, 538, 539 Satz 1 und § 540. Das im Texte Gesagte soll das Wesentliche aus diesem Labyrinth gesetzlicher Verweisungen verständlich machen.

Digitized by Google

wird größer oder geringer wie der Pachtzins sein, je nachdem der Pächter die Pacht unter günstigen oder ungünstigen Bedingungen übernommen hat. Sodann ist der Gesamtpachtwert festzustellen, den die nicht gekündigten Grundstücke haben. Angenommen, der Gesamtpachtwert aller Grundstücke beträgt 6000 Mk., der Pachtwert der nicht gekündigten Grundstücke 4000 Mk., so ist der Pachtzins im Verhältnis von 6000 zu 4000, d. i. im Verhältnis von 3 zu 2, herabzusetzen. $x = \frac{4000 \cdot 5400}{6000} = 3600$ Mk. Der Pachtzins ist daher um 1800 Mk. herabzusetzen, und der Pächter bezahlt nur noch 3600 Mk.

Würden die versandeten Grundstücke sämtliche Weide- und Wiesengrundstücke des Pachtgutes umfassen, so würde sowohl der Verpächter wie der Pächter die Kündigung des ganzen Pachtverhältnisses verlangen können. In diesem Falle würden die versandeten Grundstücke nicht ohne Nachteil für den Pächter von den übrigen Grundstücken getrennt werden können. Auch hätte der Pächter ohne die versandeten Grundstücke die Pachtung gar nicht übernommen.

5. Ist der Pachtzins für eine spätere Zeit im voraus entrichtet, so hat der Verpächter denselben für die noch nicht abgelaufene Zeit zurückzuerstatten und vom Tage des Empfanges an mit 4 % zu verzinsen (§§ 346, 347, 246). Erfolgt die Kündigung wegen eines Umstandes, den der Verpächter nicht zu vertreten hat, tritt z. B. ein die Kündigung rechtfertigender Umstand nach Abschluß des Pachtvertrages durch Zufall ein, so haftet der Verpächter nur nach den Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung (§§ 818, 819). Er haftet dann nur, soweit er zur Zeit der Anstellung der Klage noch bereichert ist. Daß der Verpächter den Umstand, welcher die Kündigung rechtfertigt, nicht zu vertreten hat, wird nur ganz ausnahmsweise eintreten. In der Regel wird daher der Verpächter den im voraus empfangenen Pachtzins ganz zurückzuerstatten und vom Tage des Empfanges an zu verzinsen haben.

6. Das Recht des Pächters, aus den unter Nr. 1 angegebenen Gründen zu kündigen, kann durch Vertrag mit dem Verpächter ausgeschlossen oder eingeschränkt werden. Eine Vereinbarung, durch welche das Kündigungsrecht ausgeschlossen oder eingeschränkt wird, ist aber ungültig, wenn der Verpächter den die Kündigung rechtfertigenden Umstand kennt und dem Pächter arglistig verschweigt (§§ 543, 540).

7. Durch die Ausübung des Kündigungsrechts wird der Pächter nicht gehindert, außerdem noch gänzliche oder teilweise Befreiung vom Pachtzins oder Schadensersatz zu verlangen, wenn die Voraussetzungen dieser Ansprüche gegeben sind (vgl. § 9, 2 b, c).

C. Rückgewähr am Ende der Pacht.

§ 55. 1. Rückgewähr nach Ablauf der Pachtzeit.

1. Der Pächter eines landwirtschaftlichen Grundstücks hat dasselbe bei Beendigung der Pacht dem Verpächter zurückzugewähren. Mit dem Pachtgute

Digitized by Google

sind auch diejenigen Früchte zurückzugewähren, welche noch nicht vom Boden getrennt sind; denn da der Pächter die Früchte erst in dem Zeitpunkt erwirbt, in welchem dieselben vom Boden getrennt werden (vgl. § 15, 1), so gebühren die noch nicht getrennten Früchte dem Verpächter (§ 591). Der Pächter kann für die noch nicht getrennten Früchte, welche er mit dem Pachtgegenstand herauszugeben hat, Ersatz nicht beanspruchen [1]). Der Pächter ist meist dadurch entschädigt, daß er beim Beginn der Pacht aufstehende Früchte in gleichem Werte ohne Entschädigung übernommen hat. Soll dem Pächter ein anderweitiger Ersatz gewährt werden, so ist dies durch Vertrag festzusetzen. Es empfiehlt sich dann, die im § 56 aufgestellten Grundsätze in den Pachtvertrag aufzunehmen.

2. In Ermangelung einer besonderen gesetzlichen Bestimmung müßte der Pächter die Grundstücke in demjenigen Zustande zurückliefern, in welchem er sie bei Beginn der Pacht empfangen hat, also je nach dem Zustande beim Beginn der Pacht in einem besseren oder schlechteren Zustande wie gewöhnlich. Das B.G.B. hat aber bestimmt, daß das Pachtgrundstück in dem Zustande zurückzugewähren ist, der sich bei einer ordnungsmäßigen Bewirtschaftung ergiebt. Dies gilt namentlich für die Bestellung der Pachtgrundstücke. Das Gesetz verpflichtet den Pächter zu einem ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Betriebe (vgl. § 15, 2) und verlangt deshalb Rückgabe in demjenigen Zustande, der vorhanden wäre, wenn der Pächter vom Antritt der Pacht bis zur Rückgewähr seiner Verpflichtung zur ordnungsmäßigen Bewirtschaftung nachgekommen wäre. Es genügt also nicht, daß der Pächter ein schlecht bewirtschaftetes Gut in derselben Weise weiterbewirtschaftet und in dem dann sich ergebenden Zustande zurückgewährt. Umgekehrt kann auch nicht von ihm verlangt werden, daß er eine besonders intensive Bewirtschaftung fortsetzt und das übernommene Gut in einem über den ordnungsmäßigen Durchschnitt hinausgehenden Zustande erhält und abliefert. Der Pächter hat seinen Verpflichtungen genügt, wenn er das Pachtgut in dem Durchschnittszustande zurückgewährt, welcher einer ordnungsmäßigen Wirtschaft entspricht. Ob das Pachtgut sich beim Antritt der Pacht in einem besseren oder schlechteren Zustande befunden hat, ist gleichgültig (§ 591).

3. Aus den gesetzlichen Bestimmungen folgt, daß der Pächter, welcher das Grundstück in einem besseren wirtschaftlichen Zustande zurückgewährt, als er es

---

[1]) Der Pächter hat einen Ersatzanspruch, wenn die Pacht im Laufe des Pachtjahres ihr Ende nimmt (vgl. § 56). Endigt aber die Pacht mit Ablauf des Pachtjahres, so wird ein Ersatz für die mit dem Pachtgute herauszugebenden noch nicht getrennten Früchte nicht gewährt. Der § 102 B.G.B. bestimmt zwar ganz allgemein, daß derjenige, welcher zur Herausgabe von Früchten verpflichtet ist, den Ersatz der Gewinnungskosten verlangen kann. Der § 102 bezieht sich aber nur auf die Herausgabe von Früchten (z. B. auf die §§ 292, 347, 487 Abs. 4, 818, 987 ff., 1656 Abs. 1, 2020, 2023, 2184), während es sich hier um Herausgabe eines landwirtschaftlichen Grundstücks samt Bestellung handelt. Würde der Pächter auf Grund der allgemeinen Bestimmung des § 102 zum Ersatze berechtigt sein, so war es überflüssig, ihm im § 592 ein solches Recht ausdrücklich zu gewähren. So beweist gerade der § 592, daß man im Falle des § 591, also bei Rückgewähr nach Ablauf des Pachtjahres, dem Pächter *keinen* Ersatzanspruch geben wollte.

Digitized by Google

empfangen hat, und namentlich ein besseres Feldinventar zurückläßt, auf Vergütung keinen Anspruch hat. Dies gilt aber nur von denjenigen Verbesserungen, welche durch eine ordnungsmäßige Bewirtschaftung erreicht worden sind. Hat der Pächter z. B. Verbesserungen erzielt, die über das hinausgehen, was ein ordnungsgemäßer Betrieb verlangt, so kann er für solche Verbesserungen Ersatz verlangen, wenn sie dem Interesse und dem wirklichen oder mutmaßlichen Willen des Verpächters entsprachen (§ 547; vgl. § 13, 2). Der Pächter braucht aber selbstverständlich auch keine Vergütung zu leisten, wenn er das Gut, z. B. zwar in einem nach landwirtschaftlichen Regeln ordnungsgemäßen aber doch weniger guten Zustande zurückgewährt, als er es empfangen hat. Will der Pächter der Verpflichtung, ein verwahrlostes oder in schlechtem Zustande befindliches Gut in gutem Zustande ohne Vergütung zurückzugewähren, entgehen, so muß er in den Pachtvertrag eine entsprechende, ihn schützende Bestimmung aufnehmen und z. B. festsetzen lassen, daß er das Gut nur in dem Zustande zurückzugewähren braucht, in welchem er es empfangen hat, und daß er für eine Verbesserung des wirtschaftlichen Zustandes eine durch Sachverständige zu ermittelnde Vergütung zu beanspruchen hat. Will auf der anderen Seite der Verpächter verhindern, daß ein über den Durchschnitt gut bewirtschaftetes Gut am Ende der Pachtzeit in einem weniger guten Zustande ohne Entschädigung zurückgewährt wird, so muß er im Vertrage festsetzen, daß der Pächter das Gut in dem nämlichen Zustande, den er beim Antritt der Pacht vorfand, zu erhalten hat, und daß er bei einem etwaigen schlechteren Zustande des Pachtgutes am Ende der Pacht eine durch Sachverständige zu ermittelnde Entschädigung an den Verpächter zu zahlen hat.

Beispiel: Findet ein Pächter beim Beginn der Pacht die Entwässerungsgräben, Deiche und ähnliche Anlagen in einem verwahrlosten Zustande vor, und bringt er sie wieder in den Zustand, welcher der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entspricht, so kann er für solche Verbesserungen Vergütung nicht beanspruchen, wenn er sie nicht ausdrücklich vereinbart hat. Hat er aber neue Anlagen dieser Art gemacht, so kann er gegebenen Falles für diese Verbesserungen Ersatz auch ohne Vereinbarung verlangen (vgl. § 13, 2).

4. Die zu 2 und 3 dargestellten Grundsätze kommen nicht nur zur Anwendung, wenn die Pacht mit dem Ablaufe der Pachtzeit endigt, sondern auch in den Fällen, in welchem die Pacht aus irgend einem anderen Grunde ihr Ende erreicht, mag die Pacht im Laufe des Pachtjahres oder am Schlusse des Pachtjahres ihr Ende nehmen (vgl. aber § 56).

§ 56. 2. Rückgewähr im Laufe des Pachtjahres.

1. Endigt die Pacht im Laufe des Pachtjahres, so hat der Pächter das Pachtgut in derselben Weise zurückzugewähren, als wenn die Rückgewähr nach dem Ablauf der Pachtzeit erfolgte (vgl. § 55, 2, 3). Da der Pächter die Früchte erst mit der Trennung vom Boden erwirbt (vgl. § 15, 1), so hat der Pächter auch bei der Rückgewähr im Laufe des Pachtjahres mit dem Pachtgute dem Verpächter die noch nicht getrennten Früchte zurückzugewähren.

Digitized by Google

In dieser Verpflichtung liegt eine große Härte für den Pächter, da er die Mühe und Kosten auf die Gewinnung verwendet hat, die Früchte selbst aber wegen der vorzeitigen Endigung der Pacht nicht mehr erhält. Um diese Härte zu vermeiden, bestimmt das Gesetz, daß der Verpächter die Kosten — z. B. Dünger, Saatgut, Tagelohn — zu ersetzen hat, welche der Pächter auf die noch nicht getrennten Früchte verwendet hat. Der Ersatz wird aber nur für diejenigen Früchte gewährt, welche der Pächter bei ordnungsgemäßer Wirtschaft vor dem Ende des Pachtjahres hätte trennen und zu Eigentum erwerben können. Fällt die Gewinnung der Früchte in die Zeit nach dem Ablaufe des Pachtjahres, so wird ein Ersatz nicht gewährt[1]). Die Kosten sind ferner nur insoweit zu ersetzen, als sie einer ordnungsgemäßen Wirtschaft entsprechen. Hat der Pächter infolge einer unvernünftigen Bewirtschaftung höhere Kosten gehabt, so wird ihm der Mehrbetrag nicht erstattet. Auf alle Fälle kann der Pächter als Ersatz nicht mehr verlangen, als die Früchte wert sind. Maßgebend für die Wertbestimmung ist die Zeit der Rückgewähr und nicht die Zeit der Ernte oder der Zeitpunkt des Verkaufes. Will der Verpächter wissen, welcher Höchstbetrag für die vom Pächter auf die Früchte gemachten Verwendungen zu zahlen ist, so muß er also den Wert feststellen, den die Früchte in dem Zeitpunkte haben, in welchem der Pächter das Pachtgut zurückzugewähren hat. Das Pachtjahr ist auch hier nicht mit dem Wirtschaftsjahr zu verwechseln (vgl. § 6, 2). Das Pachtjahr hängt von dem Belieben der Parteien ab, während das Wirtschaftsjahr sich nach dem Ortsgebrauche der Gegend bestimmt. Allerdings wird meistens das Wirtschaftsjahr mit dem Pachtjahr zusammenfallen (§ 592).

Beispiel: A verpachtet dem B ein Landgut vom 1. November 1900 bis zum 1. November 1910. Da der Pächter die Pacht nicht zahlt, wird das Pachtverhältnis zum 1. August 1902 gekündigt und an diesem Tage aufgehoben. A hat dem B dann die Kosten für diejenigen Früchte zu ersetzen, die B in der Zeit vom 1. August bis zum 1. November 1902 hätte gewinnen können. Mehr, als diese Früchte am 1. August 1902 wert sind, kann B nicht ersetzt verlangen. Für diejenigen Früchte, die erst nach dem 1. November 1902 dem Pächter zufallen würden, wird ein Ersatz nicht gewährt.

§ 57. 3. Verzug bei der Rückgewähr.

1. Giebt der Pächter das Pachtgrundstück nach der Beendigung der Pacht nicht zurück, so kann der Verpächter für die Dauer der Vorenthaltung Entschädigung verlangen. Eine Vorenthaltung in diesem Sinne liegt aber nicht vor, wenn der Pächter bei Beendigung der Pacht nur die Pächterwohnung weiterbenutzt. Der Pächter muß vielmehr durch entsprechende Erklärungen oder Handlungen zum Ausdrucke bringen, daß er den Pachtgegenstand auch noch weiterhin zur Fruchtziehung benutzen will (§ 597).

[1]) Aus diesem Grunde kann z. B. der Pächter bei einem neuangepflanzten Walde keinen Ersatz bezüglich des Holzbestandes verlangen, der erst nach Ablauf des Pachtjahres vom Boden getrennt wird.

Digitized by Google

Beispiel: Ein Pächter hat am Ende der Pacht das Pachtgrundstück mit Ausnahme der Pächterwohnung schon vollständig geräumt; den Auszug aus der Pächterwohnung bewirkt er einen Monat später, da er erst zu dieser Zeit die Wohnung auf dem neugepachteten Gute beziehen kann. In diesem Falle liegt keine Vorenthaltung im Sinne des Gesetzes vor, und der Verpächter kann nicht die unter Nr. 2 erwähnte Entschädigung, sondern nur den Ersatz des Schadens verlangen, der ihm durch den verspäteten Auszug entsteht.

2. Um Streitigkeiten, die sonst bezüglich der Höhe der Entschädigung unvermeidlich sind, möglichst zu verhindern, bestimmt das Gesetz (§ 597), daß als Entschädigung der vereinbarte Pachtzins nach dem Verhältnis verlangt werden kann, in welchem die Nutzungen, die der Pächter während der Zeit der Vorenthaltung gezogen hat oder hätte ziehen können, zu den Nutzungen des ganzen Pachtjahres stehen. Die Entschädigung wird also nach einer doppelten Richtung, einmal durch die Dauer der Vorenthaltung und dann durch den Umfang der in diese Zeit fallenden Nutzungen bestimmt. Diese Berechnung berücksichtigt den Umstand, daß der Fruchtgenuß sich bei landwirtschaftlichen Grundstücken auf das Pachtjahr ganz ungleich verteilt. Hat ein Pächter jährlich 12000 Mk. Pacht zu zahlen und bleibt er nach Beendigung der Pacht noch drei Monate auf dem Pachtgute, so wird die Entschädigung nicht einfach in dem vierten Teile des Pachtzinses (3000 Mk.) bestehen. Es ist zunächst festzustellen, wieviel der Pächter in diesen Monaten an Nutzungen gezogen hat oder doch hätte ziehen können, wenn er ordnungsgemäß gewirtschaftet hätte; sodann ist zu ermitteln, wie hoch die Nutzungen des ganzen Pachtjahres sind. Ergiebt sich z. B., daß der Pächter in drei Monaten an Nutzungen 6000 Mk. gezogen hat, und daß im ganzen Pachtjahre Nutzungen in Höhe von 18000 Mk. gezogen werden konnten, so hat der Pächter in drei Monaten den dritten Teil der Nutzungen des ganzen Pachtjahres gezogen und hat deshalb auch den dritten Teil des Pachtzinses, also 4000 Mk., zu zahlen.

3. Hat der Verpächter durch die Vorenthaltung noch einen weiteren Schaden, so kann er diesen noch außerdem ersetzt verlangen. Hat der Verpächter z. B. vor, das Pachtgut in weit nutzbringenderer Weise selbst zu bewirtschaften, und ist dies durch die Vorenthaltung unmöglich geworden, so kann er Ersatz des hierdurch entstandenen Schadens verlangen (§ 597).

4. Das Recht auf Entschädigung und Schadensersatz hat der Pächter aber nur dann, wenn das Pachtverhältnis wirklich sein Ende erreicht hat und dann der Pächter mit der Rückgewähr in Verzug kommt. Wird das Pachtverhältnis stillschweigend verlängert (vgl. § 7), so kann der Verpächter nur den ihm vertraglich zustehenden Pachtzins verlangen.

§ 58. 4. Rückgewähr des zum Schätzungswerte übernommenen Inventars.

1. Hat der Pächter das Inventar zum Schätzungswerte mit der Verpflichtung übernommen, es bei Beendigung der Pacht zum Schätzungswerte

Digitized by Google

zurückzuerstatten (vgl. § 35), so untersteht die Rückgewähr besonderen Regeln (§ 589). Der Pächter hat in diesem Falle das bei der Beendigung der Pacht vorhandene Inventar dem Verpächter zurückzugewähren [1]). Daß dieses Inventar genau an Stückzahl, Umfang und Beschaffenheit dem übernommenen Inventar gleichkommt, ist nicht erforderlich. Es genügt, wenn der Pächter das übernommene Inventar den Regeln einer ordnungsgemäßen Wirtschaft entsprechend erhalten hat. Er hat dieser Pflicht genügt, wenn feststeht, daß mit dem jetzt vorhandenen Inventar eine ordnungsmäßige Bewirtschaftung in gleicher Weise möglich ist wie mit dem früher übernommenen Inventar.

2. Bei der Rückgewähr wird wie bei der Übernahme ein Verzeichnis des Inventars angefertigt und in dem Verzeichnis der Wert der Inventarstücke angegeben. Ergiebt diese Taxe, daß der Wert des vorhandenen Inventars hinter der Übergabetaxe zurückbleibt, so hat der Pächter den Unterschied zwischen den beiden Taxen zu zahlen. Ergiebt sich umgekehrt, daß der Wert jetzt ein höherer ist, so muß der Unterschied vom Verpächter dem Pächter erstattet werden. Diese Bestimmung entspricht nicht nur der Billigkeit, sondern ist auch von den Parteien bei ihrer Verabredung zweifellos gewollt. Bei Ermittelung des Unterschiedes kann man einen zweifachen Weg einschlagen. Man kann den Unterschied im Wege der einfachen Vergleichung der beiden Taxen dadurch feststellen, daß man die Wertsumme der beiden Taxen voneinander abzieht. Dieser Weg ist der einfachste, aber er entspricht nicht ganz dem Interesse der Parteien, da das Sinken oder Steigen der Preise der einzelnen Inventarstücke während der Pachtzeit nicht berücksichtigt ist. Würden z. B. die Preise gesunken sein, so würde der Pächter die Gefahr des Sinkens tragen, denn er würde bei Erstattung des Wertunterschiedes dem Verpächter Preise bezahlen, die nicht mehr bestehen. Wollte man diese Ungerechtigkeit beseitigen, so würde zuerst zu ermitteln sein, um welche Prozente die Preise gesunken sind. Um die gleichen Prozente müßte dann die Schätzungssumme des vorhandenen Inventars erhöht werden. Das B.G.B. hat den ersten und einfachen Weg gewählt, weil sich das Rückgewährgeschäft hierdurch vereinfacht und schwierige Ermittelungen und zahlreiche Streitigkeiten vermieden werden. Da das eventuelle Sinken und Steigen der Preise nicht berücksichtigt wird, so kann der Pächter unter Umständen zur Ersatzleistung verpflichtet sein, obwohl er seiner Unterhaltungspflicht vollkommen genügt hat.

Beispiel: Das vom Pächter übernommene Inventar hat nach der Schätzung einen Wert von 10000 Mk. Der Pächter liefert am Ende der Pacht ein Inventar in gleicher Anzahl und Güte zurück, das Inventar hat aber nur einen Wert von 9000 Mk. Der Unterschied ist dadurch entstanden, daß während der

[1]) Diejenigen Inventarstücke, welche am Ende der Pacht mehr vorhanden sind, nennt man gewöhnlich Superinventar. Hat das Inventar am Ende der Pacht einen höheren Wert wie am Anfang, so spricht man von Plusinventar, im umgekehrten Falle liegt ein Minusinventar vor.

Digitized by Google

Pachtzeit der Wert der Inventarstücke um 10 % gesunken ist. Trotzdem der Verpächter in diesem Falle thatsächlich das nämliche Inventar zurückerhält, was er übergeben hat, muß der Pächter 1000 Mk. an den Verpächter herauszahlen, da er nach den gesetzlichen Bestimmungen die Gefahr des Sinkens der Preise zu tragen hat.

3. Es kann dem Verpächter nicht zugemutet werden, alle Stücke, welche nach den Regeln einer ordnungsgemäßen Wirtschaft und unter Berücksichtigung der Verhältnisse des Pachtgutes überflüssig oder zu wertvoll sind, gegen Vergütung des Taxwertes zu übernehmen. Da es auch nicht gerechtfertigt sein würde, ihm solche Stücke ohne Vergütung zuzuweisen, so hat das Gesetz einen Mittelweg eingeschlagen. Der Verpächter kann die Übernahme der vom Pächter angeschafften überflüssigen oder zu wertvollen Inventarstücke ablehnen. Diejenigen Inventarstücke, welche nicht vom Pächter angeschafft worden sind, sondern etwa bei der Übernahme des Inventars schon vorhanden waren, muß der Verpächter ohne weiteres übernehmen. Daß die vom Pächter angeschafften Stücke überflüssig oder zu wertvoll sind, hat bei Meinungsverschiedenheit der Verpächter zu beweisen. Mit der Ablehnung gehen die abgelehnten Stücke aus dem Eigentum des Verpächters in das Eigentum des Pächters über. Selbstverständlich scheiden dieselben auch aus der Rückgewährtaxe aus. Behauptet der Verpächter, daß von mehreren Inventarstücken, z. B. von zwei Pferden, eines überflüssig oder zu wertvoll sei, so hat er bei der Zurückweisung die Wahl unter den mehreren Stücken. Der Verpächter, und nicht etwa der Pächter, kann diejenigen Stücke bestimmen, welche er behalten und welche er zurückweisen will. Dieses Recht des Verpächters ist zwar im Gesetz nicht ausdrücklich erwähnt, die Erwähnung ist aber nur unterblieben, weil man dieses Wahlrecht des Verpächters für selbstverständlich hielt, da es sich aus seinem Eigentum an allen Inventarstücken ergiebt.

Beispiel: Ein übernommenes Inventar hat zu Beginn der Pacht einen Schätzungswert von 20 000 Mk. Am Ende der Pacht hat das Inventar einen Wert von 22 000 Mk. Der Pächter verlangt deshalb die Herausgabe von 2000 Mk. Der Verpächter lehnt aber ein Pferd als zu wertvoll und vier Kühe als überflüssig ab. Die abgelehnten Stücke haben einen Wert von 3000 Mk. Sie scheiden aus dem Inventar aus, so daß dieses nur einen Wert von 19 000 Mk. darstellt. Der Pächter hat demnach noch den Betrag von 1000 Mk. an den Verpächter herauszuzahlen.

§ 59. 5. Rückgewähr eines Landgutes.

1. Die Rückgewähr eines Landgutes (vgl. über den Begriff des Landgutes § 2) steht unter den nämlichen Grundsätzen, denen auch andere Pachtgrundstücke unterliegen (vgl. §§ 55—57). Im Interesse der ununterbrochenen Fortführung des landwirtschaftlichen Betriebes hat das Gesetz aber die Rückgewähr eines Landgutes noch einigen besonderen Regeln unterstellt (§§ 593, 594). Hat der

Digitized by Google

Pächter kein Landgut, sondern nur einzelne Grundstücke gepachtet, aber trotzdem vom Verpächter Wirtschaftsvorräte übernommen, so ist die Frage, inwieweit er solche Vorräte am Ende der Pacht zurückzugewähren verpflichtet ist, lediglich nach dem Inhalte des Pachtvertrages, in Ermangelung von Vertragsbestimmungen nach dem Ortsgebrauch oder nach den allgemeinen Grundsätzen über die Herausgabe von Gegenständen, aber nicht nach den nachfolgenden Bestimmungen zu entscheiden.

2. Der Pächter eines Landgutes hat von den bei Beendigung der Pacht *vorhandenen* landwirtschaftlichen Erzeugnissen so viel zurückzulassen, als zur Fortführung der Wirtschaft bis zu der Zeit erforderlich ist, zu welcher gleiche oder ähnliche Erzeugnisse voraussichtlich gewonnen werden[1]). Die Verpflichtung geht nur auf das Zurücklassen der noch *vorhandenen* Erzeugnisse. Entspricht der zurückgelassene Vorrat nicht einer ordnungsgemäßen Wirtschaft, so hat der Pächter für die fehlenden Erzeugnisse Ersatz zu leisten[2]). Er ist aber nicht verpflichtet, die fehlenden Erzeugnisse selbst anzuschaffen. Es ist gleichgültig, ob der Pächter selbst beim Beginne der Pacht solche Erzeugnisse vorgefunden hat oder nicht. Er muß die einem ordnungsgemäßen Betriebe entsprechenden Erzeugnisse zurücklassen, auch wenn er selbst beim Antritt der Pacht überhaupt nichts vorgefunden hat. Soweit der Pächter landwirtschaftliche Erzeugnisse in größerer Menge oder besserer Beschaffenheit zurückzulassen verpflichtet ist, als er beim Antritt der Pacht übernommen hat, kann er von dem Verpächter Ersatz des Wertes verlangen. Den vorhandenen auf dem Gute gewonnenen Dünger muß der Pächter zurücklassen, ohne daß er Ersatz des Wertes verlangen kann, sollte er auch beim Antritt der Pacht keinen Dünger vorgefunden haben. Es ist den Parteien gestattet, diese gesetzlichen Bestimmungen durch den Pachtvertrag zu beseitigen und eine anderweitige Verabredung zu treffen.

3. Übernimmt der Pächter ein Landgut auf Grund einer Schätzung des wirtschaftlichen Zustandes mit der Bestimmung, daß nach Beendigung der Pacht die Rückgewähr gleichfalls auf Grund einer solchen Schätzung zu erfolgen hat, so kommen die in § 58 erwähnten Grundsätze zur entsprechenden Anwendung (§ 594). Ein solcher Vertrag unterscheidet sich nämlich von der schätzungsweisen Übernahme und Rückgabe des Inventars nur dadurch, daß es sich hier nicht um die Schätzung des Gutsinventars, sondern um die Schätzung *des ganzen wirtschaftlichen Zustandes* einschließlich des Inventars handelt. Hieraus folgt zunächst, daß der Pächter dem Verpächter und dieser dem Pächter Ersatz zu leisten hat, wenn die Schätzungssumme am Ende der Pacht niedriger oder höher ist wie beim Antritt der Pacht. Findet der Verpächter bei Beendigung der Pacht Stücke, die nach den Regeln einer ordnungsgemäßen Wirt-

---

[1]) Die zurückzulassenden Erzeugnisse sind die nämlichen, welche nach § 98 Nr. 2 B.G.B. als Zubehör eines Landgutes anzusehen sind; vgl. § 32.

[2]) Die Verpflichtung zum Ersatze der fehlenden Erzeugnisse folgt aus § 591 B.G.B. (vgl. § 55, 2, 3). Nach § 591 ist der Pächter verpflichtet, das Gut in demjenigen Zustande zurückzugewähren, der sich bei einer fortgesetzten ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ergiebt.

Digitized by Google

schaft überflüssig oder zu wertvoll sind — was er zu beweisen hat —, so kann er sie ablehnen. Dieselben scheiden dann auch aus der Taxe aus.

4. Die Vorschriften über die Rückgewähr des zum Schätzungswerte übernommenen Inventars (vgl. § 58) kommen auch zur Anwendung, wenn der Pächter Vorräte auf Grund einer Schätzung mit der Bestimmung übernimmt, daß nach der Beendigung der Pacht die Rückgewähr gleichfalls auf Grund einer solchen Schätzung zu erfolgen hat. Bei der Feststellung, welche Vorräte der Pächter alsdann zurückzulassen verpflichtet ist, hat der Pächter zunächst darauf zu achten, daß die Vorräte in Bezug auf Wert und wirtschaftliche Bedeutung für das Landgut im wesentlichen die gleichen sind wie beim Beginn der Pacht. Ergeben sich dann trotzdem Unterschiede in der Schätzungssumme, so hat entweder der Verpächter oder der Pächter diesen Unterschied zu erstatten. Erweisen sich die Vorräte beim Ablauf der Pacht als zu wertvoll oder als überflüssig — was auch hier der Verpächter zu beweisen hat —, so kann der Verpächter solche Vorräte ablehnen. Dieselben scheiden dann auch aus der Taxe aus.

Digitized by Google

Zweiter Teil.

Der Pachtvertrag.

Erster Abschnitt.

Allgemeine Vorschriften.

§ 60. 1. Die Bedeutung des Pachtvertrages.

1. Die Kenntnis der gesetzlichen Bestimmungen reicht zum Abschlusse eines Pachtvertrages nicht aus. Ein Pachtvertrag erfordert vor allem eine genaue Berücksichtigung wirtschaftlicher Fragen. Man kann einen annehmbaren Pachtvertrag weit eher ohne Rechtskenntnis als ohne Kenntnis der wirtschaftlichen Unterlagen abschließen. Die Gefahr, daß man ohne Rechtskenntnis etwas rechtlich Unwirksames in dem Pachtvertrage vereinbart, ist nämlich weniger groß als die Gefahr, daß man, mit dem ganzen Rüstzeug des Rechts versehen, einen wirtschaftlich unbrauchbaren Pachtvertrag abschließt. Der Abschluß eines Pachtvertrages läßt sich dadurch erleichtern, daß man ein erprobtes Formular eines Pachtvertrages zum Vorbild nimmt, das Passende aus dem Formular übernimmt, das Unpassende wegläßt oder durch andere Bestimmungen ersetzt. Derartige Formulare giebt es in großer Zahl. Ihre Benutzung hat den Vorzug, daß die vertragschließenden Parteien an vieles erinnert werden, was anderenfalls nicht berücksichtigt werden würde. Die Benutzung der Formulare hat aber den Nachteil, daß man sie meist gedankenlos abschreibt, ohne die Eigenart des einzelnen Pachtverhältnisses genügend zu würdigen. Die Vorzüge überwiegen aber die Nachteile bei weitem, und aus diesem Grunde sind im Abschnitt IV zwei Entwürfe eines Pachtvertrages aufgenommen worden. Der erste Entwurf betrifft einen Pachtvertrag über einzelne Grundstücke, während das zweite Formular den Entwurf eines Pachtvertrages über ein mittleres und größeres Landgut enthält. Wo der Inhalt der beiden Entwürfe einer Erläuterung bedarf, ist sie an geeigneter Stelle gegeben.

Digitized by Google

2. Vergleicht man die Formulare in den einzelnen Werken über landwirtschaftliche Pachtverträge [1]), so ergeben sich zahlreiche Abweichungen. Was dem einen außerordentlich wichtig ist, erscheint dem anderen unbedeutend; während der eine bestimmte Gutsbestandteile dem Pächter käuflich überlassen will, hält der andere unentgeltliche Überlassung für angemessen. Viele Formulare haben den gemeinsamen Fehler, daß sie zu umständlich sind und namentlich bei der Übergabe und Rückgabe die Parteien durch kleinliche Maßnahmen binden, während es gerade hier angebracht ist, den bei der Übergabe und Rückgabe zugezogenen landwirtschaftlichen Sachverständigen den freiesten Spielraum zu lassen. Was in den Formularen als fehlerhaft erschien, ist vermieden, das Gute aber, wo es sich fand, aufgenommen worden. Man kann aber von keinem Pachtformulare verlangen, daß es allen und jeden Ansprüchen genügt. Schon v. Thaer [2]) sagt deshalb: „Wenn auch ein Kollegium der geschicktesten Rechtsgelehrten und der besten Ökonomen im Lande zusammenträte und sich vier Wochen mit einem einzelnen Pachtkontrakte beschäftigen würde, so würde dieses Kollegium doch keinen Kontrakt zu stande bringen, der das Gut gegen Deteriorationen einem pfiffigen Pächter gegenüber schützt, ohne durchaus für einen rechtlichen Pächter verwerflich zu sein."

3. Auslegung des Pachtvertrages. Wenn die Bestimmungen des Pachtvertrages auch noch so klar und unzweideutig sind, so wird doch die Auslegung einzelner Vertragsbestimmungen stets notwendig sein. Das Leben schafft nämlich so verwickelte Verhältnisse, daß auch der eingehendste Pachtvertrag nicht alles regeln kann. Die Schwierigkeiten, die hierdurch entstehen, werden in vielen Fällen durch eine vernünftige Auslegung des Pachtvertrages gehoben werden können. Die Auslegung soll den wahren Willen der Parteien ermitteln. Da der Wille der Parteien in dem Wortlaut des Pachtvertrages zum Ausdruck kommt, so ist zunächst das maßgebend, was sich bei einer wörtlichen Auslegung des Vertrages ergiebt. Der Wortlaut des Pachtvertrages wird aber nicht immer allein entscheidend sein. Der Wortlaut ist oft nur eine unvollkommene Wiedergabe dessen, was die Parteien wirklich gewollt haben. Es muß deshalb bei der Auslegung der Pachtverträge auf die Auffassung und Absicht der Parteien, auf den Zweck, den sie erreichen wollen, u. s. w. Rücksicht genommen werden. Auch das B.G.B. schreibt ausdrücklich vor, daß der wirkliche Wille zu erforschen und nicht an dem buchstäblichen Sinne des Ausdrucks zu haften ist (§ 133). Pachtverträge sind ferner nach der weiteren Bestimmung des B.G.B. so auszulegen, wie Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte es erfordern (§ 157). Es wird also von den Parteien angenommen, daß sie ihre Bestimmungen so getroffen haben und ihre Leistungen so bewirken wollen, wie redliche, anständige und gewissenhafte Menschen dies zu thun pflegen und wie es die von den Parteien unabhängige und über ihnen stehende Verkehrssitte verlangt.

---

[1]) Vgl. die im Eingang dieses Buches angeführte Litteratur.

[2]) v. Thaer: Grundriß der rationellen Landwirtschaft. 5. Aufl. Bd. I S. 84.

Digitized by Google

Es entscheidet also darüber, wie ein Pachtvertrag ausgelegt werden soll, nicht die Willkür der Parteien, sondern das Gesetz. Rechtlich unwirksam ist deshalb folgende in Pachtverträgen häufig wiederkehrende Bestimmung über die Auslegung des Pachtvertrages [1]): „Sollte es sich im Falle eines Streites zwischen den Parteien herausstellen, daß irgend ein Paragraph dieses Vertrages auf verschiedene Weise ausgelegt werden kann, so soll derselbe unter allen Umständen zu Gunsten des Verpächters aufzufassen und zu interpretieren sein und demgemäß entschieden werden."

Von Bedeutung für die Auslegung des Pachtvertrages kann auch der Ortsgebrauch sein. Den Rechtsverkehr beherrscht nicht selten ein unbestrittener und allgemein geübter Ortsgebrauch. Haben die Parteien diesen Ortsgebrauch gekannt und in dem Pachtvertrage keine ausreichenden Bestimmungen getroffen, so ist anzunehmen, daß sie diese Bestimmungen durch den betreffenden Ortsgebrauch ergänzen wollen. Sind die Vertragsbestimmungen undeutlich, so kann der Ortsgebrauch zur Ermittelung des Parteiwillens verwendet werden (vgl. z. B. § 16, 2, § 31, 1, 2).

§ 61. 2. Das Verhältnis des Pachtvertrages zu den gesetzlichen Bestimmungen.

Die Bestimmungen des B.G.B. über den Pachtvertrag kommen erst zur Anwendung, wenn die Parteien keine oder keine ausreichende Bestimmung getroffen haben. Die Parteien haben deshalb die Möglichkeit, durch eingehende Festsetzung die Anwendung des B.G.B. überhaupt auszuschließen. Ein solcher Vertrag gilt sogar als idealer Pachtvertrag. So sagt z. B. Blomeyer [2]): „Der Pachtvertrag soll wo möglich so abgefaßt sein, daß zur Regelung der rechtlichen Beziehungen zwischen dem Verpächter und Pächter die Gesetzgebung ganz entbehrt werden kann." Es ist selbstverständlich nichts dagegen einzuwenden, wenn die Parteien ihr gegenseitiges Verhältnis durch genaue Abmachungen regeln. Sie werden hierdurch Streitigkeiten vermeiden, die unvermeidlich sind, wenn sie sich nur auf das Gesetz beziehen. Es kommt nur darauf an, in welcher Weise die Parteien das Gesetz durch den Vertrag ersetzen wollen.

Das B.G.B. behandelt den Verpächter und Pächter als wirtschaftlich und social gleichberechtigt, es hat weder dem Verpächter ein Übergewicht über den Pächter eingeräumt noch auch dem Pächter einen größeren Schutz angedeihen lassen wie dem Verpächter. Gegen diese Gleichberechtigung der Parteien wird in den Verträgen am meisten gefehlt. Wenn auch in den Pachtverträgen der Verpächter nicht mehr als „die gnädige Pachtherrschaft" bezeichnet wird [3]), so geht doch das Bestreben des Verpächters dahin, den Pächter nach allen Richtungen

[1]) Vgl. z. B. Bertrand § 107 S. 119.

[2]) Blomeyer S. 11.

[3]) Blomeyer S. 12. In den allgemeinen Bedingungen für die Verpachtung fürstl. Thurn und Taxisscher Güter in Bayern wird der Verpächter stets als der hohe Herr

Digitized by Google

hin in die engsten Fesseln zu legen. Die Pachtverträge enthalten deshalb gewöhnlich nur Rechte des Verpächters und Pflichten des Pächters. Charakteristisch ist in dieser Beziehung die sehr häufig wiederkehrende Bestimmung in den Pachtverträgen, daß Vertragsbestimmungen immer zu Gunsten des Verpächters ausgelegt werden sollen[1]). Eine solche Auslegungsvorschrift, welche rechtlich völlig unwirksam ist (vgl. § 60, 3), zeigt nur, wie sehr man bestrebt ist, den Verpächter auf Kosten des Pächters zu bevorzugen. Wenn daher der Verpächter durch einen ausführlichen Pachtvertrag seine Rechte einzeln bestimmt, so muß er auch dafür sorgen, daß die sociale und wirtschaftliche Gleichberechtigung des Pächters zum Ausdrucke kommt.

Übrigens läßt sich auch das Gesetz nicht ganz ausschließen. Auch bei einem noch so sorgfältig abgefaßten Pachtvertrage werden sich Lücken ergeben, die, wenn die Auslegung nicht helfen kann, sofort vom Gesetze ausgefüllt werden. Dann giebt auch der Vertrag selbst fast regelmäßig die Gelegenheit zur Anwendung des Gesetzes. Kein Vertrag läßt sich so abfassen, daß nicht über die Bedeutung irgend einer Vorschrift Zweifel entstehen könnten. Werden diese Zweifel in einem Rechtsstreite vor den Richter gebracht, so hat der Richter den Vertrag nach denjenigen Regeln auszulegen, die das Gesetz enthält (vgl. § 60, 3). Nach den gesetzlichen Bestimmungen sind aber Rechte und Pflichten vom Richter nicht in einseitiger Bevorzugung des Verpächters, sondern so zu bemessen, wie es die von den Parteien unabhängige Verkehrssitte erfordert und wie redliche Menschen ihre Rechte ausüben und ihre Verbindlichkeiten erfüllen. Der Richter ist sogar befugt, vertraglichen Abmachungen die Rechtswirksamkeit zu versagen. Nach § 553 B.G.B. kann der Verpächter z. B. ohne Kündigungsfrist das Pachtverhältnis kündigen, wenn der Pächter die Rechte des Verpächters in erheblichem Maße verletzt (vgl. § 52). Das Gesetz will also nur bei wichtigeren Zuwiderhandlungen dem Verpächter das Recht der Kündigung gewähren. Wenn nun ein Pachtvertrag dem Verpächter das Recht, das Pachtverhältnis zu lösen, schon bei geringfügigen und kleinlichen Anlässen gewährt, so kann eine solche Bestimmung, weil gegen Treu und Glauben verstoßend, unter Umständen für rechtsunwirksam erklärt werden[2]).

§ 62. 3. Die Übergangsbestimmungen.

1. Am 1. Januar 1900, dem Tage, an welchem das B.G.B. in Kraft getreten ist, werden in Deutschland viele Pachtverträge in Geltung sein, die vor dem 1. Januar 1900 abgeschlossen sind und über diesen Zeitpunkt hinaus wirken

---

Verpächter bezeichnet, während der Fürst von Thurn und Taxis ohne Schädigung seines Ansehens ebensogut einfach als Verpächter bezeichnet werden könnte, wie dies in den Pachtverträgen der Fürsten von Hohenzollern-Sigmaringen geschieht.

[1]) Bertrand § 107 S. 119; vgl. § 60, 3.

[2]) So auch Endemann § 168 S. 753, welcher mit Recht darauf hinweist, daß auch in den Formularverträgen die Achtung vor der wohlerwogenen Ordnung des B.G.B. gewahrt werden muß.

Digitized by Google

sollen. Es fragt sich nun, ob diese Pachtverträge bis zu ihrem Ablaufe nach altem Rechte beurteilt werden, oder ob und von wann ab sie dem neuen Rechte unterstehen. Das Einführungsgesetz zum B.G.B. bestimmt in dieser Beziehung im Artikel 171 folgendes:

Ein zur Zeit des Inkrafttretens des B.G.B. bestehendes Miet-, Pacht- oder Dienstverhältnis bestimmt sich, wenn die Kündigung nach dem Inkrafttreten des B.G.B. für den ersten Termin erfolgt, für den sie nach den bisherigen Gesetzen zulässig ist, von diesem Termine an nach den Vorschriften des B.G.B.

Für die vor dem 1. Januar 1900 geschlossenen und über diesen Zeitpunkt hinaus reichenden Pachtverträge ergiebt sich also eine doppelte Möglichkeit. Entweder kündigen die Parteien den Vertrag für den ersten Termin, welcher nach dem bisherigen Recht zulässig war, oder sie unterlassen eine solche Kündigung. Im ersten Falle erreicht der Pachtvertrag sein Ende, und ein neuer Vertrag unterliegt dann selbstverständlich dem neuen Rechte. Wird dagegen der Vertrag nicht zum ersten zulässigen Termine gekündigt, so unterliegt der Vertrag von diesem Zeitpunkte ab den Vorschriften des neuen Rechts. Schwierigkeiten bereitet aber die Frage, welcher Termin als der erste anzusehen ist, für den nach den bisherigen Gesetzen die Kündigung zulässig ist [1]).

2. Nach richtiger Ansicht untersteht der vor dem 1. Januar 1900 abgeschlossene Pachtvertrag so lange dem alten Rechte, bis er sein vertragliches Ende erreicht hat. Haben aber die Parteien durch Vertrag eine Kündigungsmöglichkeit festgesetzt, oder enthält das bisherige Gesetz eine solche, durch den Vertrag nicht ausgeschlossene Kündigungsmöglichkeit, so untersteht der Vertrag dem neuen Rechte, wenn die Parteien nicht von der ersten vertraglichen oder gesetzlichen Kündigungsmöglichkeit Gebrauch machen.

Beispiel: A hat dem B ein Landgut bis zum 1. Juli 1905 verpachtet. Wird der Vertrag nicht spätestens sechs Monate vor dem 1. Juli 1905 gekündigt, so soll er auf je ein weiteres Jahr gelten. Hier wird der Vertrag zunächst bis zum 1. Juli 1905 dem alten Rechte unterstehen. Kündigt A oder B nicht spätestens am 1. Januar 1905 auf den 1. Juli 1905, so wird der Vertrag vom 1. Juli 1905 ab dem neuen Rechte unterstellt sein.

Für die Pachtverträge gestaltet sich demnach vom 1. Januar 1900 ab die Rechtslage wie folgt:

a) Es ist zunächst festzustellen, ob und wann das Vertragsverhältnis nach der Vereinbarung der Parteien gekündigt werden kann. Ist keine Kündigung möglich, so untersteht der Vertrag bis zu seinem Ende dem bisherigen Rechte. Ist eine Kündigung möglich, so ist die erste Kündigungsmöglichkeit zu benutzen und dadurch das Ende des Vertrages herbeizuführen. Unterbleibt die Kündigung,

[1]) Über die Ansichten, welche sich in dieser Beziehung gebildet haben, vgl. Fränkel, Deutsche Juristen-Zeitung 1898 Nr. 5 S. 96, sowie Fränkel, Miet- und Pachtrecht S. 105 Anm. 6; Stadthagen, Deutsche Juristen-Zeitung 1898 Nr. 9 S. 185; Schumacher im Archiv für Bürgerliches Recht Bd. XV S. 278 ff.; derselbe in der Deutschen Landwirtschaftlichen Presse Jahrgang 27 Nr. 33.

Digitized by Google

so untersteht der Pachtvertrag von dem Zeitpunkte ab, zu welchem gekündigt werden konnte, dem neuen Rechte.

b) Haben die Parteien keine oder keine ausreichenden Bestimmungen getroffen, so treten die bisherigen Gesetze ergänzend ein und fragt es sich, wann nach diesen Gesetzen die Kündigung möglich ist. Die Kündigung muß dann zum ersten vom Gesetze ermöglichten Termine erfolgen, widrigenfalls das Pachtverhältnis von diesem Tage ab dem neuen Rechte unterstellt ist. Bestimmt z. B. das bisherige Gesetz, daß der Pachtvertrag gekündigt werden kann, wenn die Parteien ihre vertraglichen Verpflichtungen nicht erfüllen, wenn zwei Pachtzinsraten nicht bezahlt werden, wenn eine Partei stirbt oder versetzt wird, wenn der Pachtgegenstand freiwillig oder zwangsweise veräußert wird oder der Konkurs über das Vermögen des Pächters ausbricht, so ist von dieser Kündigungsmöglichkeit Gebrauch zu machen, es sei denn, daß die Parteien durch ihren Vertrag die gesetzliche Kündigungsmöglichkeit, soweit dies zulässig ist, beseitigt haben.

Der Übergang aus dem alten in den neuen Rechtszustand vollzieht sich also bei Pachtverträgen ganz unmerklich, und die große Mehrzahl der Beteiligten wird sich gar nicht bewußt werden, daß durch irgend einen von ihnen nicht beachteten Umstand an die Stelle des bisherigen Rechts das Bürgerliche Gesetzbuch für das Deutsche Reich getreten ist. Erst wenn es zu Streitigkeiten oder gar zu einem Prozeß kommt, werden die Beteiligten oft zu ihrem Erstaunen erfahren, daß sich ihre Rechte und Pflichten nach dem neuen Rechte bestimmen.

3. Es ist für die Parteien von großer Wichtigkeit, zu wissen, ob das Pachtverhältnis noch dem alten oder schon dem neuen Rechte untersteht. Ist eine Kündigung nicht erfolgt und besteht das Pachtverhältnis weiter, so werden selbstverständlich die vertraglichen Bestimmungen auch in Zukunft zunächst zur Anwendung kommen. Wo diese Bestimmungen aber durch das Gesetz ergänzt werden, erfolgt diese Ergänzung nicht mehr durch das alte, sondern durch das neue Recht. Die wichtige Frage z. B., ob der Verpächter ein Pfandrecht an den Früchten des Pachtgutes und den Sachen des Pächters hat, wann dieses Pfandrecht entsteht und wann es erlischt, ob der Verpächter sich der Fortschaffung der eingebrachten Sachen des Pächters im Wege der Selbsthülfe widersetzen kann oder das Gericht anrufen muß u. s. w., wird dann nach dem B.G.B. entschieden.

4. Ist ein Pachtvertrag durch Nichtbenutzung der ersten Kündigungsmöglichkeit in den neuen Rechtszustand übergeleitet worden, so gilt bezüglich der Dauer solcher Verträge noch folgendes: War der vor dem 1. Januar 1900 abgeschlossene Pachtvertrag ein Vertrag auf bestimmte Zeit, so gilt er für den noch laufenden Zeitraum als ein nach B.G.B. auf bestimmte Zeit abgeschlossener Pachtvertrag. Ist der vor dem 1. Januar 1900 abgeschlossene Pachtvertrag auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, so gilt er als Pachtvertrag, der unter der Herrschaft des B.G.B. ohne Zeitbestimmung eingegangen ist. Ein solcher Vertrag kann daher nur nach den Bestimmungen des B.G.B. gekündigt werden (vgl. § 49 I, 3, § 6, 2).

Digitized by Google

Nach diesen Vorschriften ist die Kündigung nur für den Schluß eines Pachtjahres zulässig, sie hat spätestens am ersten Werktage des halben Jahres zu erfolgen, mit dessen Ablaufe die Pacht endigen soll. Ortsgebräuchliche Kündigungsfristen kommen also nicht mehr zur Anwendung.

5. Wird eine Sache, die zur Zeit des Inkrafttretens des B.G.B. verpachtet war, nach dieser Zeit veräußert oder mit einem Rechte belastet, so hat nach Art. 172 E.G. B.G.B. der Pächter dem Erwerber der Sache oder dem Erwerber des Rechts gegenüber die in dem B.G.B. bestimmten Rechte (vgl. §§ 36 ff.). Sollte aber das bisherige Recht dem Pächter weitergehende Befugnisse gewähren, so bleiben diese dem Pächter günstigeren Bestimmungen bestehen, jedoch unbeschadet der Vorschriften des Artikels 171, d. h. auch die weitergehenden Rechte hören auf und der Pächter tritt ganz unter die Bestimmungen des neuen Rechts, wenn der erste Termin, an welchem nach dem bisherigen Recht gekündigt werden konnte, ohne Kündigung verstrichen ist.

Beispiel: a) A hat dem B ein Landgut am 1. Juli 1898 auf fünf Jahre, also bis zum 1. Juli 1903, verpachtet. Wird der Vertrag nicht am 1. Januar 1903 und der folgender Jahre zum nächsten 1. Juli gekündigt, so dauert der Vertrag je ein weiteres Jahr fort. Am 1. Januar 1901 wird das Landgut von A an C verkauft. In diesem Falle hat B dem C gegenüber dieselben Rechte, welche nach dem B.G.B. dem Pächter bei Veräußerung des Pachtgegenstandes nach dem Antritt der Pacht dem Erwerber gegenüber zustehen. Galten an dem betreffenden Orte bis zum 1. Januar 1900 Bestimmungen, welche dem Pächter günstiger sind als die Bestimmungen des B.G.B., so bleiben diese Bestimmungen in Geltung.

b) Hat der Pächter von dem ihm am 1. Januar 1903 zustehenden Kündigungsrecht keinen Gebrauch gemacht, so gilt der Pachtvertrag zunächst bis zum 1. Juli 1904 weiter, steht aber vom 1. Juli 1903 ab unter dem neuen Recht. Wird das Landgut z. B. am 1. August 1903 an C verkauft, so kommen die dem Pächter günstigeren Vorschriften des bisherigen Rechts nicht mehr zur Anwendung.

Zweiter Abschnitt.

Die Geltendmachung der Ansprüche aus dem Pachtvertrage.

I. Allgemeine Vorschriften.

§ 63. 1. Übersicht.

1. Will der Verpächter oder Pächter irgend einen Anspruch gegen den Pächter oder Verpächter geltend machen und die Befriedigung des Anspruchs erreichen, so muß er sich zunächst einen vollstreckbaren Schuldtitel (vgl. Nr. 2) verschaffen und dann auf Grund dieses Schuldtitels gegen den Gegner die Zwangs-

Digitized by Google

vollstreckung betreiben. Die Selbsthilfe, d. i. die Geltendmachung eines Rechts ohne Anrufung der Behörden ist nur ausnahmsweise zulässig [1]).

2. Vollstreckbare Schuldtitel sind: die rechtskräftigen und für vorläufig vollstreckbar erklärten Urteile (vgl. §§ 70, 71), die Vollstreckungsbefehle (vgl. § 74), die vor einem Gerichte abgeschlossenen Vergleiche (vgl. § 75), die gerichtlichen und notariellen Urkunden (vgl. § 76), die Entscheidung in einem schiedsrichterlichen Verfahren (vgl. § 77).

3. Die Zwangsvollstreckung kann sowohl in das bewegliche wie in das unbewegliche Vermögen des Schuldners erfolgen. Die Zwangsvollstreckung in das bewegliche Vermögen kann sich auf die dem Schuldner gehörenden beweglichen Sachen (vgl. § 80), sowie auf die ihm zustehenden Forderungen und sonstigen Vermögensrechte erstrecken (vgl. § 81). Die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen kann durch Eintragung einer Sicherungshypothek (vgl. § 82), durch Zwangsversteigerung (vgl. §§ 45, 83) und Zwangsverwaltung (vgl. §§ 46, 83) erfolgen.

§ 64. 2. Der Wert des Streitgegenstandes.

1. Für die Bestimmung des zuständigen Gerichts (vgl. § 65) ist der Wert des Streitgegenstandes von Wichtigkeit, da die Zuständigkeit der Gerichte von dem Werte des Streitgegenstandes abhängt. Auch bemessen sich die Kosten des Gerichts und vor allem die Kosten eines Rechtsanwalts nach dem Werte des Streitgegenstandes. Für die Wertberechnung ist der Zeitpunkt der Zustellung der Klage maßgebend. Früchte, Nutzungen, Zinsen, Schäden und Kosten bleiben unberücksichtigt, wenn sie als Nebenforderungen geltend gemacht werden.

Beispiel: Verlangt ein Verpächter von dem Pächter einen rückständigen Pachtzins in Höhe von 300 Mk. nebst 4 % Zinsen seit dem 1. Februar 1900, so ist für die Berechnung des Wertes des Streitgegenstandes nur die Summe von 300 Mk. und nicht auch der Betrag der Zinsen maßgebend, da die Zinsen hier nur als Nebenforderungen geltend gemacht werden. Wird aber die Zinsforderung als selbständige Hauptforderung geltend gemacht, so muß der Betrag der Zinsen bei der Feststellung des Wertes des Streitgegenstandes mitgerechnet werden.

Beispiel: Ein Pächter schuldet 2000 Mk. rückständige Pachtzinsen; von einer früheren Pachtzinsrate, die der Pächter erst lange nach Erfall bezahlt hat, sind noch Zinsen in Höhe von 120 Mk. rückständig. Wenn der Verpächter nunmehr die rückständige Pacht mit 2000 Mk. und die Zinsen mit 120 Mk. einklagt, so werden die Zinsen in diesem Falle mitgerechnet.

2. Mehrere in einer Klage geltend gemachten Ansprüche werden zusammengerechnet.

Beispiel: Verlangt ein Verpächter in seiner Klage 1000 Mk. rückständigen Pachtzins nebst 4 % Zinsen seit dem 1. April 1900, 500 Mk. Ersatz von

[1]) Vgl. §§ 24 ff., 28 und Schumacher, Landwirtschaftsrecht § 370 S. 644.

Digitized by Google

Reparaturen, welche dem Pächter zur Last fallen und 120 Mk. rückständige Zinsen einer erst nach Erfall bezahlten früheren Pachtrate, so beträgt der Wert des Streitgegenstandes 1620 Mk. Die 4%igen Zinsen der Pachtzinsrate von 1000 Mk. kommen als Nebenforderung nicht in Betracht.

3. Die Höhe des Streitgegenstandes hängt von der Höhe des Anspruchs ab, den der Kläger in der Klage geltend macht. Da der Anspruch des Klägers in dem Klageantrage (vgl. § 66, 2) zum Ausdrucke kommt, so entscheidet demnach über die Höhe des Streitgegenstandes der Antrag, den der Kläger in der Klage stellt. Hat der Verpächter z. B. einen Anspruch für fällige Pacht in Höhe von 1000 Mk., klagt er aber nur einen Betrag von 350 Mk. ein, so beträgt der Streitgegenstand 350 Mk.

4. Ist das Bestehen oder die Dauer eines Pachtverhältnisses streitig, so ist der Betrag des auf die gesamte streitige Zeit fallenden Zinses und, wenn der fünfundzwanzigfache Betrag des einjährigen Zinses geringer ist, dieser Betrag für die Wertberechnung maßgebend (§ 8 C.P.O.). Ob die Dauer oder der Bestand des Pachtvertrages streitig ist, entscheidet auch hier der vom Kläger in der Klage gestellte Antrag. Als streitig erscheint aber nur diejenige Summe, welche in dem Zeitraume erfällt, der Gegenstand des Streites ist.

Beispiel: Wird bei einem auf fünf Jahre zum jährlichen Pachtzinse von 1000 Mk. abgeschlossenen Pachtvertrage am Ende des vierten Jahres geklagt, so ist der Wert des Streitgegenstandes 1000 Mk., da nur ein Jahr streitig ist.

Ist das Pachtverhältnis nicht auf bestimmte Zeit geschlossen, so kommt die Zeit bis zur erstmöglichen Beendigung des Pachtvertrages in Betracht.

Beispiel: Hat A dem B ein Grundstück am 1. Juli 1900 auf unbestimmte Zeit verpachtet und wird dann am 1. Februar 1901 Klage erhoben, so ist die Zeit vom 1. Februar 1901 bis zum 1. Juli 1902 maßgebend; denn da der Verpächter nur zum Schlusse des Pachtjahres nach vorheriger sechsmonatlicher Kündigung kündigen kann (vgl. § 6, 2), so konnte am 1. Februar 1901 frühestens zum 1. Juli 1902 gekündigt werden.

5. Wird vom Verpächter lediglich die Räumung begehrt und daher die Räumungsklage (vgl. § 69) angestellt, so wird der Streitgegenstand nach freiem Ermessen des Gerichts bestimmt (§ 3 C.P.O.). Maßgebend ist hierbei das Interesse, welches der Verpächter an der Räumung hat[1]).

§ 65. 3. Das zuständige Gericht.

1. Zuständig ist das Gericht, in dessen Bezirk der Gegner zur Zeit der Zustellung der Klage seinen Wohnsitz hat. Der Wohnsitz einer Person ist derjenige Ort, an welchem sich dieselbe mit der Absicht niederläßt, diesen Ort zum Mittelpunkt ihrer bürgerlichen Thätigkeit und ihres häuslichen Lebens zu machen.

[1]) Vgl. Rhein. Archiv 88, 1, 53.

Digitized by Google

Es wird in der Regel nicht schwer sein, aus den häuslichen Verhältnissen und der Erwerbsthätigkeit einer Person den Wohnsitz derselben festzustellen. Hat der Gegner keinen Wohnsitz im Deutschen Reiche, so ist das Gericht zuständig, in dessen Bezirk sich der Gegner aufhält. Fehlt es an einem solchen Aufenthaltsorte in Deutschland, so ist das Gericht zuständig, in dessen Bezirk der Gegner seinen letzten Wohnsitz hatte.

2. Zuständig ist das Amtsgericht, wenn der Wert des Streitgegenstandes (vgl. § 64) 300 Mk. übersteigt. Bei einem höheren Streitgegenstande ist das dem Amtsgerichte übergeordnete Landgericht zuständig.

Beispiel: Verlangt der Verpächter in einer Klage gegen den Pächter 300 Mk. nebst 4 % Zinsen seit dem Tage der Klage, so gehört eine solche Klage vor das Amtsgericht, da die Zinsforderung als Nebenforderung nicht in Betracht kommt (§ 64, 1). Fordert aber der Verpächter z. B. 300 Mk. und einen Pfennig, so würde das Landgericht zuständig sein.

3. Die vor dem Amtsgerichte geführten Prozesse unterscheiden sich von denjenigen Prozessen, welche vor dem Landgerichte oder einem höheren Gericht geführt werden, insbesondere dadurch, daß bei einem vor dem Amtsgerichte geführten Rechtsstreite die Parteien den Prozeß selbst oder durch irgend eine bevollmächtigte Person (vgl. § 66, 1) führen können, während bei einem Prozesse vor den höheren Gerichten der sogenannte Anwaltszwang besteht, d. h. die Parteien müssen einen bei dem betreffenden Gerichte zugelassenen Rechtsanwalt mit der Führung des Prozesses beauftragen. Die vor dem Amtsgericht geführten Prozesse nennt man deshalb Parteiprozesse, die Prozesse vor den anderen Gerichten Anwaltsprozesse. Da der Rechtsanwalt die in der Gebührenordnung für Rechtsanwälte bestimmten Gebühren beanspruchen kann, sind die vor dem Landgerichte oder höheren Gerichten geführten Prozesse erheblich teurer wie die amtsgerichtlichen Prozesse. Trotzdem empfiehlt es sich, bei schwierigeren Rechtsfragen auch in einem amtsgerichtlichen Prozesse einem Rechtsanwalt die Führung des Prozesses zu überlassen.

4. Es ist den Parteien gestattet, durch ausdrückliche oder stillschweigende Vereinbarung ein an sich unzuständiges Gericht für zuständig zu erklären. Eine ausdrückliche Vereinbarung liegt z. B. vor, wenn in einem Pachtvertrage der Verpächter und Pächter vereinbaren, daß für alle aus dem Pachtverhältnisse entstehenden Streitigkeiten irgend ein Amtsgericht oder Landgericht zuständig sein soll. Gewöhnlich wird dann dasjenige Amtsgericht als zuständig vereinbart, in dessen Bezirk der Pachtgegenstand liegt. Eine stillschweigende Vereinbarung liegt z. B. vor, wenn der Verpächter oder Pächter den Gegner vor ein an sich unzuständiges Gericht ladet und dann der Gegner vor diesem unzuständigen Gericht mündlich verhandelt, ohne die Unzuständigkeit des Gerichts geltend zu machen. Es empfiehlt sich, insbesondere bei einem Pachtvertrage, ein bestimmtes Gericht ausdrücklich zu vereinbaren, damit nicht bei einem Wechsel des Wohnsitzes der Parteien der andere Teil genötigt ist, ein weit entferntes Gericht anzurufen (vgl. §§ 38, 39 C.P.O.).

Digitized by Google

§ 66. 4. Die Klage aus dem Pachtvertrage.

1. Gehört die Klage[1]) vor das Landgericht (vgl. § 65, 2), so hat der Verpächter oder Pächter einen Rechtsanwalt mit der Führung des Prozesses zu beauftragen (vgl. § 65, 3). Da die Führung des Prozesses in diesen Fällen in den Händen eines Rechtskundigen liegt, so sind besondere Vorschriften nicht erforderlich. Gehört aber der Prozeß wegen der Höhe des Streitgegenstandes vor das Amtsgericht, oder ist das Amtsgericht durch Vereinbarung für zuständig erklärt (vgl. § 65, 2, 4), so hat der Kläger die Möglichkeit, den Prozeß persönlich oder durch irgend einen Bevollmächtigten zu führen. Will der Kläger den Prozeß durch einen Bevollmächtigten führen, so muß er eine Prozeßvollmacht ausstellen. Die Prozeßvollmacht, d. i. der Auftrag an einen anderen, einen Prozeß zu führen, bedarf keiner notariellen oder gerichtlichen Abfassung. Ihre Beglaubigung durch Notar oder Gericht ist nur erforderlich, wenn der Gegner es verlangt (§ 80 C.P.O.).

Wenn daher z. B. der Verpächter, Rentner Peter Müller, seinen Prozeß gegen den Pächter, Landwirt Otto Schneider zu Mülheim, nicht selbst führen will oder kann, sondern die Führung des Prozesses dem Geschäftsmann Josef Schreiner zu Mülheim übertragen will, so genügt folgende schriftliche Erklärung:

Ich bevollmächtige hiermit den Geschäftsmann Josef Schreiner zu Mülheim, mich beim Königl. Amtsgerichte daselbst in meinem Rechtsstreite gegen den Landwirt Otto Schneider zu vertreten.

Köln, den 2. April 1900. Peter Müller, Rentner.

2. Die Klage kann in einem Schriftsatze dem Gerichte eingereicht oder dem Gerichtsschreiber des zuständigen Amtsgerichts zu Protokoll erklärt werden. Die Klage muß nach § 253 C.P.O. enthalten:

a) die Bezeichnung der Parteien und des Gerichts,

b) die bestimmte Angabe des Gegenstandes und des Grundes des erhobenen Anspruches, sowie einen bestimmten Antrag,

c) die Ladung des Beklagten vor das Prozeßgericht zur mündlichen Verhandlung des Rechtsstreits.

---

[1]) In der Klage wird in der Regel von dem Gegner eine Leistung verlangt. Der Kläger kann aber auch auf Feststellung des Bestehens oder Nichtbestehens eines Rechtsverhältnisses, auf Anerkennung einer Urkunde oder auf Feststellung der Unechtheit derselben Klage erheben. Die Klage heißt dann Feststellungsklage. Sie ist zulässig, wenn der Kläger ein rechtliches Interesse daran hat, daß das Rechtsverhältnis oder die Echtheit oder Unechtheit der Urkunde durch richterliche Entscheidung alsbald festgestellt wird (256 C.P.O.).

Beispiel: Behauptet im Januar 1901 der Verpächter, daß das Pachtverhältnis am 1. Juli 1901 endige, während der Pächter behauptet, daß infolge einer stillschweigenden Verlängerung der Pacht das Pachtverhältnis erst am 1. Juli 1902 sein Ende nehme, so kann sowohl der Pächter wie der Verpächter durch eine Feststellungsklage die Dauer und das Ende des Pachtverhältnisses feststellen lassen.

Digitized by Google

In der Klageschrift soll ferner der Wert des nicht in einer bestimmten Geldsumme bestehenden Streitgegenstandes angegeben werden, wenn die Zuständigkeit des Gerichts von diesem Werte abhängt.

3. Beispiel: Der Rentner Peter Müller zu Köln verpachtete dem Landwirt Otto Schneider zu Mülheim am 1. April 1900 auf die Dauer eines Jahres fünf Ackerparzellen zum jährlichen Pachtzins von 480 Mk. Die Pacht ist vierteljährlich nachträglich am 1. Juli, 1. Oktober, 1. Januar und 1. April zu zahlen. Da die am 1. Oktober mit 120 Mk. fällige Pacht ausbleibt, so will Müller zur Klage schreiten. Müller fertigt dann folgende Klageschrift an:

An das Königl. Amtsgericht zu Mülheim.

Klage des Rentners Peter Müller zu Köln
gegen
den Landwirt Otto Schneider zu Mülheim
wegen Pachtforderung
Streitgegenstand 120 Mk.

In obengenannter Prozeßsache lade ich den Landwirt Otto Schneider vor das Königl. Amtsgericht zu Mülheim zu dem von dem Amtsgericht zu bestimmenden Termine, in welchem ich beantragen werde:

Königl. Amtsgericht wolle den Beklagten verurteilen zur Zahlung von 120 Mk. nebst 4 % Zinsen seit dem Tage der Zustellung der Klage, wolle dem Beklagten die Kosten zur Last legen und das Urteil für vorläufig vollstreckbar erklären.

Gründe.

Der Beklagte pachtete von dem Kläger am 1. April 1900 auf die Dauer eines Jahres fünf Ackerparzellen zum jährlichen Pachtzins von 480 Mk., zahlbar nachträglich in vierteljährlichen Raten am 1. Juli, 1. Oktober, 1. Januar und 1. April. Da die am 1. Oktober 1900 mit 120 Mk. fällige Pacht nicht bezahlt wurde, ist der Klageantrag gerechtfertigt.

Köln, den 4. Oktober 1900. Peter Müller.

Dieses Schriftstück wird in drei gleichlautenden Exemplaren dem Amtsgericht zu Mülheim eingereicht. Das Gericht bestimmt den Termin zur mündlichen Verhandlung und vermerkt ihn auf den Exemplaren. Ein Exemplar nimmt das Gericht zu den Akten, das zweite Exemplar erhält der Beklagte und das dritte wird dem Kläger zurückgegeben. Will der Kläger selbst einen Gerichtsvollzieher mit der Zustellung beauftragen, so muß er in der Klageschrift vermerken: Zustellung besorge ich selbst. Fehlt dieser Vermerk, so ist der Gerichtsschreiber des Amtsgerichts verpflichtet, das Schriftstück einem Gerichtsvollzieher zur Zustellung zu übergeben, welcher es nach erfolgter Zustellung an den Kläger gelangen läßt (§ 168 C.P.O.). Die Klage gilt als erhoben (rechtshängig)[1]) in dem Zeit-

[1]) In dem Zeitpunkte, in welchem ein Anspruch bei Gericht als angebracht gilt, beginnt die sog. Rechtshängigkeit. Sie beginnt in der Regel mit der Zustellung der Klage an den Gegner.

Digitized by Google

punkte, in welchem die Klageschrift dem Gegner durch den Gerichtsvollzieher zugestellt wird. Von diesem Tage ab kann Kläger bei Geldsummen Zinsen zu 4 % verlangen (§ 291). Aus diesem Grunde sind auch in dem Beispiele Zinsen zu 4 % seit dem Tage der Klageerhebung verlangt worden[1]).

§ 67. 5. Die Klage auf Zahlung des Pachtzinses vor der Fälligkeit.

Der Verpächter hat unter Umständen ein Interesse daran, schon vor der Fälligkeit des Pachtzinses ein Urteil auf Zahlung des Pachtzinses zu erlangen. Eine solche vorzeitige Klage kann der Verpächter ausnahmsweise dann erheben, wenn nach Lage der Sache die Besorgnis gerechtfertigt ist, daß der Schuldner sich der rechtzeitigen Leistung entziehen wird (§ 259 C.P.O.). Diese Besorgnis besteht z. B., wenn der Schuldner die Verbindlichkeit schon vor der Fälligkeit ausdrücklich bestreitet, etwa weil er gegen den Pachtzins eine Gegenforderung aufrechnen will, die er nicht aufrechnen darf. Ein ausdrückliches Bestreiten ist aber nicht nötig. Es genügen Handlungen des Pächters, aus denen unzweifelhaft folgt, daß er seiner Verbindlichkeit am Erfalltage nicht nachkommen wird. Hierhin gehören z. B. bei einem Pächter schlechte Vermögensverhältnisse, die Absicht, das Pachtgut zu verlassen, Verkauf des Hausmobiliars oder des Gutsinventars. Ob der zwischen der Erhebung der Klage und dem Fälligkeitstage liegende Zeitraum groß oder klein ist, ist gleichgültig. Der Wert einer solchen Klage liegt darin, daß der Verpächter die Schuldsumme schon am Fälligkeitstage zwangsweise beitreiben kann.

Der Verpächter kann aber ein Urteil vor der Fälligkeit nur verlangen, wenn er beweist, daß ihm der jetzt geltend gemachte Anspruch am Tage der Fälligkeit zusteht. Da der Fälligkeitstag entscheidend ist, so kann der Pächter alle Einwendungen geltend machen, die ihm zur Zeit der Fälligkeit des eingeklagten Anspruchs zustehen würden.

Beispiel: Ein Pächter verschuldet am 1. Juli Pachtzins in Höhe von 1000 Mk. Im Mai beginnt er, sein Hausmobiliar und das Gutsinventar zu verkaufen. In diesem Falle kann der Verpächter schon im Mai auf Zahlung der Pacht am 1. Juli Klage erheben und auf Grund des vorher erlangten Urteils schon am 1. Juli zur Zwangsvollstreckung übergehen, während er andernfalls erst an diesem Tage die Klage auf Zahlung des Pachtzinses erheben könnte. Hat der Pächter dem Verpächter Gegenstände im Werte von 500 Mk. verkauft, und ist die Forderung des Pächters erst am 15. Juni fällig, so kann der Pächter trotzdem schon im Mai die am 15. Juni fällig werdende Forderung durch Aufrechnung geltend machen, da der Zeitpunkt der Fälligkeit des Pachtzinses — 1. Juli — maßgebend ist und an diesem Tage die Gegenforderung gleichfalls fällig sein würde.

---

[1]) Der Beklagte kann im Wege der Widerklage einen Gegenanspruch geltend machen. Widerklage ist die von dem Beklagten in dem nämlichen Verfahren gegen den Kläger erhobene Klage. Sie ist zulässig, wenn der Gegenanspruch mit dem Klageanspruch oder der Abwehr desselben im Zusammenhange steht.

Digitized by Google

§ 68. 6. Die Räumungsfristen bei der Pacht.

1. Endigt die Pacht an einem Sonntage oder anerkannten allgemeinen Feiertage (vgl. S. 8 Anm. 1), so braucht der Pächter mit der Räumung erst am nächstfolgenden Werktage zu beginnen (§ 193). Zur Räumung der Pächterwohnung und der zur Wohnung der Wirtschaftsbeamten, des Gesindes u. s. w. bestimmten Räume kann der Pächter unter Umständen noch eine besondere Frist verlangen. Die Ortspolizeibehörde kann nämlich mit verbindlicher Kraft für alle Bewohner des Bezirks bei Räumung von Wohnungen Räumungsfristen festsetzen[1]). Ob in einem Bezirke eine solche Frist durch die Polizeibehörde festgesetzt ist, kann durch Anfrage bei der Ortspolizeibehörde festgestellt werden.

2. Auch das Gericht kann, wenn auf Räumung einer Wohnung erkannt wird, dem Schuldner noch eine angemessene Frist zur Räumung gewähren (§ 721 C.P.O.). Wenn bei einem Pachtgute auch eine Wohnung mit verpachtet ist, wird diese Begünstigung auch dem Pächter zu statten kommen, allerdings nur in seltenen Fällen, z. B. dann, wenn die Räumung so plötzlich zu erfolgen hat, daß es dem Pächter nicht möglich ist, für sich, seine Familie und sein Gesinde eine neue Wohnung zu beschaffen.

§ 69. 7. Die Räumungsklage.

Nach Beendigung des Pachtverhältnisses hat der Pächter das Pachtgut zu räumen, insbesondere die Pächterwohnung innerhalb der Räumungsfrist zu verlassen. Kommt der Pächter dieser Verpflichtung nicht nach, so kann der Verpächter auf Räumung klagen. Die Klage auf Räumung kann auch schon vor Beendigung der Pacht erhoben werden, wenn die Geltendmachung des Anspruchs auf Räumung an den Eintritt eines Kalendertages geknüpft ist, d. h. wenn der Pächter an einem kalendermäßig schon im voraus bestimmten Tage die Räumung vorzunehmen hat (§ 257 C.P.O.).

Dies wird regelmäßig der Fall sein. Ist nämlich die Pacht auf bestimmte Zeit abgeschlossen, so beginnt die Pflicht zu räumen mit dem Ablaufe des letzten Tages der vereinbarten Zeit. Ist sie auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, so

---

[1]) Unberührt bleiben nämlich die landesgesetzlichen Vorschriften über die Fristen, bis zu deren Ablauf gemietete Räume bei Beendigung des Mietverhältnisses zu räumen sind (Art. 93 E.G. B.G.B.). Derartige Vorschriften enthält für Preußen das G. v. 30. Juni 1834 (G. S. 92) über die Termine bei Wohnungsmietverträgen. Das G. v. 4. Juni 1890 (G. S. 177) hat die Geltung dieser Vorschriften auf den Umfang des ganzen Staates ausgedehnt. Diese für die Wohnungsmiete geltenden Vorschriften müssen auch bei der Pacht insoweit zur Anwendung kommen, als der Pächter mit dem Pachtgute auch eine Wohnung gepachtet hat. Er gilt in dieser Beziehung als Mieter, und die billige Rücksicht, welche der Gesetzgeber bei der Mietwohnung walten läßt, muß auch bei der Räumung der Pachtwohnung zur Anwendung kommen. Bestehen an dem betreffenden Orte Polizeiverordnungen, welche dem Mieter eine Räumungsfrist gewähren, so genügt es also, wenn der Pächter die Räumung der Pächterwohnung und anderer Wohnräume innerhalb der polizeilich gestatteten Frist ausführt.

Digitized by Google

entsteht die Räumungspflicht nach vorheriger sechsmonatlicher Kündigung mit dem Ablaufe des letzten Tages des Pachtjahres. Es wird also in jedem Falle der Kalendertag zu bestimmen sein, mit dessen Eintritt die Räumungspflicht beginnt.

Liegt aber nichts vor, was den Verpächter zu der Annahme berechtigen könnte, daß der Pächter am Räumungstage seiner Räumungspflicht nicht nachkommt, so empfiehlt es sich, die vorzeitige Räumungsklage nicht anzustellen, da der Verpächter in die Gefahr kommt, die Kosten der Räumungsklage tragen zu müssen. Die Kosten eines Rechtsstreites fallen nämlich dem Kläger zur Last, wenn der Beklagte durch sein Verhalten zur Räumungsklage keinen Anlaß gegeben hat und den Anspruch sofort anerkennt (§ 93 C.P.O.).

Beispiel: Hat A dem B ein Landgut vom 1. Juli 1900 an auf 5 Jahre verpachtet, so entsteht der Anspruch des Verpächters auf Räumung mit dem Beginn des 1. Juli 1905. A kann aber die Räumungsklage unbedenklich schon vorher anstellen, wenn B schon vor dem 1. Juli 1905 gegen die Räumung Einwendungen macht und hierdurch zur Klage Anlaß giebt. A klagt dann mit dem Antrage, den B zu verurteilen, am 1. Juli 1905 das Pachtgut zu räumen. Er erhält hierdurch die Möglichkeit, auf Grund des erlangten Urteils den B schon am 1. Juli 1905 zwangsweise aus dem Pachtgute zu entfernen. Würde er den Eintritt des 1. Juli abwarten und dann erst zur Klage übergehen, so würde eine längere Frist verstreichen ehe er in den Besitz des Urteils und damit zu der Möglichkeit eines zwangsweisen Vorgehens gelangt.

Stellt A die vorzeitige Räumungsklage an, ohne daß B ihm hierzu Anlaß giebt, und erkennt B im Prozesse den Anspruch des A auf Räumung sofort an, so fallen die Kosten der vorzeitigen Räumungsklage dem A zur Last.

II. Die vollstreckbaren Schuldtitel.

§ 70. 1. Die rechtskräftigen Endurteile.

1. Vollstreckbare Schuldtitel sind zunächst die rechtskräftigen Endurteile. Endurteil ist dasjenige Urteil, welches den Rechtsstreit ganz oder zum Teil erledigt. Ein Endurteil ist rechtskräftig, wenn ein Rechtsmittel gegen das Urteil nicht mehr statthaft ist.

2. Ist ein Urteil vom Amtsgericht erlassen worden, so hat jede Partei das Rechtsmittel der Berufung, welches bei dem übergeordneten Landgericht eingelegt wird. Die Berufung muß aber binnen Monatsfrist nach der Zustellung des amtsgerichtlichen Urteils eingelegt werden. Die einmonatliche Frist beginnt also nicht mit dem Tage der Erlassung oder Verkündung des amtsgerichtlichen Urteils, sondern erst mit dem Zeitpunkt der Zustellung desselben an den Gegner.

Beispiel: Auf die Klage eines Verpächters hat das Amtsgericht am 11. Februar 1900 ein den Pächter verurteilendes Urteil erlassen. Soll dieses Urteil rechtskräftig werden, so muß entweder der Verpächter oder der Pächter dem Gegner dieses Urteil zustellen lassen. Erfolgt z. B. die Zustellung am 18. Februar

Digitized by Google

1900, so beginnt mit diesem Tage die einmonatliche Frist zur Einlegung der Berufung, und die Berufungsschrift muß spätestens am 18. März 1900 dem Gegner zugestellt sein. Gelangt die Berufungsschrift nicht vor dem Ablauf des 18. März 1900 in die Hände des Gegners, so ist das Urteil rechtskräftig.

Hat das Landgericht auf die Berufung gegen das Urteil eines Amtsgerichts ein Urteil erlassen, so findet gegen ein solches Urteil ein Rechtsmittel nicht mehr statt. Die vom Landgericht in der Berufungsinstanz erlassenen Urteile sind demnach ohne weiteres rechtskräftig.

3. Ist ein Urteil vom Landgericht erlassen, so hat jede Partei das Rechtsmittel der Berufung, welches bei dem übergeordneten Oberlandesgericht eingelegt wird. Die Berufung muß aber, wie die Berufung gegen ein Urteil des Amtsgerichts, binnen Monatsfrist nach der Zustellung des landgerichtlichen Urteils an den Gegner eingelegt werden. Geschieht dies nicht, so ist das Urteil des Landgerichts rechtskräftig.

Gegen das vom Oberlandesgericht in der Berufungsinstanz erlassene Urteil findet das Rechtsmittel der Revision zum Reichsgericht in Leipzig statt, aber nur dann, wenn der Beschwerdegegenstand 1500 Mk., die sogenannte Revisionssumme, übersteigt. Der Beschwerdegegenstand ist nicht mit dem Streitgegenstande zu verwechseln. Beschwerdegegenstand ist derjenige Teil des Streitgegenstandes, um welchen sich eine Partei beim Erlaß des oberlandesgerichtlichen Urteils noch beschwert fühlt. Der Beschwerdegegenstand wird gewöhnlich mit dem Streitgegenstand zusammenfallen, kann aber auch geringer sein.

Beispiel: Ein Verpächter klagt gegen den Pächter auf Zahlung eines Pachtzinses von 2000 Mk. Das Landgericht hat dem Klageantrage entsprochen, das Oberlandesgericht hat aber dem Verpächter nur einen Betrag von 1000 Mk. zuerkannt. In diesem Falle fühlt sich der Verpächter noch um 1000 Mk. beschwert. Der Beschwerdegegenstand ist demnach 1000 Mk., der Streitgegenstand 2000 Mk. Ist bei einem Urteil des Oberlandesgerichts ein 1500 Mk. übersteigender Beschwerdegegenstand nicht vorhanden, so ist das Urteil rechtskräftig. Die Revision muß, wo sie zulässig ist, wie die Berufung binnen Monatsfrist nach der Zustellung des oberlandesgerichtlichen Urteils an den Gegner eingelegt werden. Geschieht dies nicht, so ist das Urteil des Oberlandesgerichts rechtskräftig.

§ 71. 2. Die vorläufig vollstreckbaren Urteile.

1. Vollstreckbare Schuldtitel sind auch die vorläufig vollstreckbaren Urteile. Vorläufig vollstreckbare Urteile sind diejenigen Urteile, welche, ohne rechtskräftig zu sein, zur Betreibung der Zwangsvollstreckung geeignet sind. Solche Urteile tragen am Schlusse der die Verurteilung des Beklagten oder die Abweisung der Klage aussprechenden Verfügung den Zusatz: Dieses Urteil wird für vorläufig vollstreckbar erklärt.

2. Ohne Antrag werden von Amts wegen für vorläufig vollstreckbar erklärt z. B. Urteile, welche auf Grund eines Anerkenntnisses eine Verurteilung aus-

Digitized by Google

sprechen (vgl. § 72). Nur auf Antrag werden für vorläufig vollstreckbar erklärt Urteile, welche vermögensrechtliche Ansprüche betreffen, sofern der Gegenstand der Verurteilung an Geld oder Geldeswert die Summe von 300 Mk. nicht übersteigt. Da Wertgegenstände bis zu 300 Mk. zur Zuständigkeit der Amtsgerichte gehören, so werden in der Regel alle von dem Amtsgericht erlassenen Urteile für vorläufig vollstreckbar erklärt. Urteile sind endlich noch auf Antrag für vorläufig vollstreckbar zu erklären, wenn glaubhaft gemacht wird, daß die Aussetzung der Vollstreckung dem Gläubiger, z. B. wegen der schlechten Vermögenslage des Schuldners, einen schwer zu ersetzenden oder schwer zu ermittelnden Nachteil bringen würde, oder wenn sich der Antragsteller erbietet, vor der Vollstreckung Sicherheit zu leisten. In allen Fällen, in welchen die Vollstreckbarkeit von einer vorgängigen Sicherheitsleistung abhängig gemacht worden ist, darf die Zwangsvollstreckung erst betrieben werden, wenn die Hinterlegung der Sicherheit nachgewiesen ist.

§ 72. 3. Das Anerkenntnisurteil.

Einen vollstreckbaren Schuldtitel kann der Gläubiger auch durch ein sogenanntes Anerkenntnisurteil — auch freiwilliges Urteil genannt — erreichen. Das Anerkenntnisurteil ist nur möglich, wenn die geschuldete Summe oder Leistung unbestritten und der Schuldner einverstanden ist. Der Schuldner erscheint dann mit dem Gläubiger an einem Sitzungstage vor dem Amtsgericht und erkennt hier an, daß er dem Gläubiger eine bestimmte Summe oder Leistung verschulde. Der Gläubiger beantragt hierauf, den Schuldner dem Anerkenntnisse gemäß zu verurteilen, und das Gericht verurteilt den Beklagten dem Anerkenntnisse gemäß (§ 307 C.P.O.). Ehe der Schuldner sich zu einem solchen Anerkenntnis vor Gericht versteht, muß er die Summe, die er anerkennt, genau berechnen, denn wenn die Summe vor Gericht anerkannt und das Urteil ergangen ist, so ist das Urteil so gut wie ein rechtskräftiges Endurteil. Der Schuldner kann zwar die Berufung einlegen, aber die Berufung wird ihm nur dann etwas nützen, wenn er beweist, daß die zugestandene Summe unrichtig ist, und daß er sich irrte, als er sie zugestand (§ 290 C.P.O.). Das Anerkenntnisurteil wird von Amts wegen für vorläufig vollstreckbar erklärt (vgl. § 71, 2) und kann deshalb sofort zur Zwangsvollstreckung benutzt werden.

§ 73. 4. Das Versäumnisverfahren.

1. Erscheint nach Erhebung der Klage in dem von dem Gericht anberaumten Termine nur der Kläger, so kann er beantragen, daß der nicht erschienene Beklagte dem Klageantrage gemäß verurteilt wird. Erscheint in dem Termine nur der Beklagte, so wird angenommen, daß der Kläger auf den eingeklagten Anspruch verzichte, und wird dann die Klage abgewiesen. Dieses in Abwesenheit des Beklagten oder Klägers ergehende Urteil wird Versäumnisurteil, das Verfahren Versäumnisverfahren genannt. Das Versäumnisurteil kann, wie jedes

Digitized by Google

andere Urteil, je nach Lage der Sache von Amts wegen oder auf Antrag für vorläufig vollstreckbar erklärt und dann zur Zwangsvollstreckung verwendet werden.

2. Gegen das Versäumnisurteil kann binnen einer Frist von zwei Wochen nach Zustellung des Versäumnisurteils Einspruch bei demjenigen Gerichte eingelegt werden, welches das Versäumnisurteil erlassen hat. Der Einspruch muß enthalten die Bezeichnung des Urteils, gegen welches Einspruch eingelegt wird, die Erklärung, daß gegen das Urteil Einspruch eingelegt werde, und die Ladung des Gegners zur mündlichen Verhandlung über die Hauptsache.

Wird der Einspruch nicht eingelegt, so erlangt das Versäumnisurteil die Rechtskraft und steht einem rechtskräftigen Endurteile gleich. Wird der Einspruch rechtzeitig eingelegt, so wird der Rechtsstreit in die Lage versetzt, in welcher er sich vor der Versäumnis befand. Der Rechtsstreit nimmt dann seinen Fortgang genau so, als wenn das Versäumnisurteil nicht ergangen wäre.

Die Kosten des Versäumnisverfahrens sind etwa um die Hälfte billiger wie die Kosten einer gewöhnlichen Klage. Ist der vom Kläger geltend gemachte Anspruch richtig, so ist es wegen der Kosten dem Beklagten zu empfehlen, ein Versäumnisurteil gegen sich ergehen zu lassen. Noch geringer werden die Kosten, wenn der Schuldner dem Gläubiger ein Anerkenntnisurteil gewährt (vgl. § 72).

§ 74. 5. Das Mahnverfahren.

1. Das Mahnverfahren soll unstreitige Ansprüche des Gläubigers auf dem schnellsten und wohlfeilsten Wege erledigen. Der Gang des Mahnverfahrens ist folgender: Der Gläubiger wendet sich an das Gericht und bittet um den Erlaß eines Zahlungsbefehles. Zuständig ist ohne Rücksicht auf die Höhe des Anspruchs nur das Amtsgericht, und zwar in der Regel dasjenige Amtsgericht, in dessen Bezirk der Schuldner seinen Wohnsitz hat. Das Gesuch muß (§ 690 C.P.O.) enthalten: 1. die Bezeichnung der Parteien nach Namen, Stand oder Gewerbe und Wohnort; 2. die Bezeichnung des Gerichts; 3. die bestimmte Angabe des Betrages oder Gegenstandes und des Grundes des Anspruchs; 4. das Gesuch um Erlaß des Zahlungsbefehles.

Beispiel:

An das Kgl. Amtsgericht zu Mülheim.

Ich bitte um Erlaß eines Zahlungsbefehles gegen den Landwirt Otto Schneider zu Mülheim in Höhe von 50 Mk. nebst 4 % Zinsen seit dem Tage der Zustellung des Zahlungsbefehles. Derselbe hat von mir verschiedene Grundstücke gepachtet, und ist die verlangte Summe die am 1. Juli 1900 fällige, aber nicht bezahlte Pachtzinsrate.

Köln, den 5. Juli 1900. Peter Müller, Rentner.

Will der Gläubiger Zinsen für seine Forderung, so muß er dieselben ausdrücklich beantragen, da sie sich niemals von selbst verstehen. Vom Tage der Zustellung des Zahlungsbefehles ab kann der Gläubiger Zinsen zu 4 % verlangen, selbst wenn Zinsen nicht vereinbart sind (§ 291).

Digitized by Google

2. Auf das Gesuch erläßt das Gericht den Zahlungsbefehl, d. i. den Befehl an den Schuldner, binnen einer Frist von zwei Wochen bei Vermeidung der sofortigen Zwangsvollstreckung den Gläubiger wegen seines Anspruchs an Zinsen und Kosten zu befriedigen oder beim Gerichte Widerspruch zu erheben. Die Kosten des Verfahrens sind in dem Zahlungsbefehle angegeben. Der Zahlungsbefehl wird von dem Gerichte einem Gerichtsvollzieher zur Zustellung an den Schuldner übergeben. Will der Gläubiger selbst einen Gerichtsvollzieher beauftragen, so muß er auf dem Gesuche bemerken: „Die Zustellung durch einen Gerichtsvollzieher werde ich selbst besorgen."

Der Gerichtsvollzieher übergiebt dem Schuldner eine Abschrift des Zahlungsbefehles; das Original mit der Urkunde über die erfolgte Zustellung erhält der Gläubiger.

3. Von dem Tage, an welchem der Schuldner die Abschrift des Zahlungsbefehles erhält, läuft die zweiwöchige Frist, in welcher er Widerspruch erheben kann. Erfolgt die Zustellung z. B. am Montag, den 8. Juli, so kann noch am zweiten Montag darauf, also noch am 22. Juli Widerspruch erhoben werden. Eine besondere Form und Begründung des Widerspruchs ist nicht erforderlich. Er muß bei dem Amtsgericht erklärt werden, welches den Zahlungsbefehl erlassen hat, und zwar entweder mündlich oder schriftlich durch Brief oder Postkarte. Der Schuldner kann den Widerspruch auch durch einen anderen erheben lassen. In dem eben erwähnten Beispiele würde es also genügen, wenn der Schuldner folgende Postkarte an das Amtsgericht Mülheim schickte:

Gegen den auf Antrag des Rentners Peter Müller zu Köln gegen mich erlassenen Zahlungsbefehl erhebe ich Widerspruch.

Mülheim, den 11. Juli 1900. Otto Schneider.

4. Durch die rechtzeitige Erhebung des Widerspruchs verliert der Zahlungsbefehl seine Kraft. Der Schuldner wird aber selbstverständlich nur dann Widerspruch erheben, wenn in dem Zahlungsbefehle etwas von ihm verlangt wird, was er nicht verschuldet. Erhebt er unberechtigt Widerspruch, so wird der Gläubiger nunmehr Klage erheben, und der Schuldner hat dann außer den Kosten des Zahlungsbefehles auch noch die des Prozesses zu tragen.

5. Wird innerhalb zweier Wochen nach der Zustellung kein Widerspruch erhoben, so schickt der Gläubiger das Original des Zahlungsbefehles an das Gericht und beantragt, denselben für vorläufig vollstreckbar zu erklären. Das Gericht erklärt darauf den Zahlungsbefehl für vorläufig vollstreckbar. Der für vorläufig vollstreckbar erklärte Zahlungsbefehl heißt Vollstreckungsbefehl und hat die Wirkung eines für vollstreckbar erklärten Versäumnisurteils (vgl. § 73). Auf Grund eines Vollstreckungsbefehles kann zur Zwangsvollstreckung übergegangen werden.

6. Der Schuldner hat das Recht, durch Klage gegen den Vollstreckungsbefehl Einspruch zu erheben. Diese Klage muß binnen zwei Wochen vom Tage der Zustellung des Vollstreckungsbefehles, an den Gläubiger zugestellt werden. Wird

Digitized by Google

die Einspruchsklage nicht erhoben, so hat der Vollstreckungsbefehl die Wirkung eines rechtskräftigen Endurteils. Wird dagegen Einspruch erhoben, so wird der Rechtsstreit nunmehr vor dem Gericht verhandelt und wie jeder andere Rechtsstreit erledigt.

7. Die Kosten des Mahnverfahrens machen etwa den fünften Teil der Kosten aus, die dem Schuldner entstehen, wenn der Gläubiger zur Klage schreitet, und der Schuldner kann daher zufrieden sein, wenn der Gläubiger statt der kostspieligeren Klage das Mahnverfahren wählt. Der Schuldner muß aber darauf achten, daß in dem Zahlungsbefehle nur das gefordert wird, was er wirklich verschuldet. Verlangt der Zahlungsbefehl eine zu hohe Summe oder Zinsen, welche nicht beansprucht werden können, so muß er rechtzeitig Widerspruch erheben und auf diesem Wege die Wirkungen des Zahlungsbefehles beseitigen.

§ 75. 6. Der gerichtliche Vergleich.

1. Vollstreckbare Schuldtitel sind ferner die vor einem Gerichte geschlossenen Vergleiche. Ist vor einem deutschen Gerichte Klage erhoben, und wird dann zur Beilegung des Rechtsstreites seinem ganzen Umfange nach oder in betreff eines Teiles des Streitgegenstandes vor Gericht ein Vergleich geschlossen, so findet aus diesem Vergleiche wie aus einem Urteile die Zwangsvollstreckung statt (§ 794 Nr. 1 C.P.O.).

2. Wer eine Klage zu erheben beabsichtigt, kann unter Angabe des Gegenstandes seines Anspruchs den Gegner zum Zwecke eines Sühneversuches vor dasjenige Amtsgericht laden, in dessen Bezirk der Gegner seinen Wohnsitz oder in Ermangelung eines Wohnsitzes seinen Aufenthaltsort hat. Erscheinen dann beide Parteien, und wird ein Vergleich geschlossen, so ist derselbe zu Protokoll festzustellen. Aus einem solchen Protokolle kann in der nämlichen Weise wie aus einem anderen Vergleichsprotokolle die Zwangsvollstreckung betrieben werden (§§ 510, 794 Nr. 2 C.P.O.).

§ 76. 7. Die notariellen und gerichtlichen Urkunden.

1. Als vollstreckbare Schuldtitel können auch notarielle oder gerichtliche Urkunden verwandt werden. Solche Urkunden sind aber nur dann vollstreckbare Schuldtitel, wenn die im § 794 Nr. 5 C.P.O. angegebenen Voraussetzungen erfüllt sind. Hiernach muß die Urkunde zunächst vor einem deutschen Gerichte oder einem deutschen Notar innerhalb der Grenzen seiner Amtsbefugnisse in der vorgeschriebenen Form aufgenommen werden. Die Urkunde muß ferner über einen Anspruch errichtet sein, welcher die Zahlung einer bestimmten Geldsumme oder die Leistung einer bestimmten Quantität anderer vertretbarer[1]) Sachen oder

[1]) Vertretbare Sachen sind nach § 91 B.G.B. bewegliche Sachen, die im Verkehr nach Zahl, Maß oder Gewicht bestimmt zu werden pflegen, z. B. Geld oder Massengüter.

Digitized by Google

Wertpapiere zum Gegenstande hat. Endlich muß der Schuldner in der Urkunde sich der sofortigen Zwangsvollstreckung unterwerfen.

Beispiel: A hat dem B ein Darlehen von 10000 Mk. gegeben und B Verzinsung dieses Darlehens zu 4 % versprochen. Über dieses Darlehen wird eine notarielle Urkunde aufgenommen, in welcher sich B der sofortigen Zwangsvollstreckung unterwirft. Bleibt B mit der Zahlung der Zinsen im Rückstande, oder zahlt er das Darlehen trotz der Fälligkeit nicht zurück, so kann A für die Zinsen oder für das Kapital oder für Kapital und Zinsen auf Grund der notariellen Urkunde die Zwangsvollstreckung ebenso betreiben wie auf Grund eines gegen B ergangenen rechtskräftigen Endurteils.

2. Die gerichtlichen oder notariellen Urkunden sind bei einem Pachtverhältnis für den Verpächter dann von Bedeutung, wenn nach Beendigung der Pacht der Pächter dem Verpächter noch irgend eine Summe, z. B. 1000 Mk., verschuldet und der Verpächter im Einverständnis mit dem Pächter für diese Summe möglichst schnell einen vollstreckbaren Schuldtitel sich verschaffen will. Beide Parteien erscheinen dann vor einem Notar oder einem Gericht, der Pächter erklärt in der von dem Notar oder Gericht aufgenommenen Urkunde, daß er aus dem zwischen den Parteien bestehenden Pachtverhältnis die Summe von 1000 Mk. nebst Zinsen verschulde, und unterwirft sich für die Zahlung dieser Summe nebst Zinsen der sofortigen Zwangsvollstreckung. Der nämliche Zweck wird auch durch das Anerkenntnisurteil erreicht (vgl. § 72).

3. Hat sich der Eigentümer eines verpfändeten Grundstücks in einer gerichtlichen oder notariellen Urkunde der sofortigen Zwangsvollstreckung in der Weise unterworfen, daß die Zwangsvollstreckung aus der Urkunde gegen den jeweiligen Eigentümer zulässig sein soll, und ist dies auch in das Grundbuch eingetragen, so wirkt die Urkunde gegen jeden Eigentümer des Grundstückes ohne weiteres als Zwangsvollstreckungstitel (§ 800 C.P.O.).

§ 77. 8. Das schiedsrichterliche Verfahren.

I. Verpächter und Pächter können durch Vertrag (Schiedsvertrag) vereinbaren, daß die aus dem Pachtvertrage entstehenden Streitigkeiten nicht im Rechtswege, d. h. nicht im Wege der Klage vor dem Amtsgericht oder Landgericht, erledigt, sondern unter Ausschluß des Rechtswegs durch einen Schiedsrichter entschieden werden sollen (§§ 1025—1048 C.P.O.).

Ist in einem Schiedsvertrage eine Bestimmung über die Ernennung der Schiedsrichter nicht enthalten, so wird von jeder Partei ein Schiedsrichter ernannt. Steht beiden Parteien die Ernennung von Schiedsrichtern zu, so hat in Ermangelung einer anderweitigen Vereinbarung die betreibende Partei[1]) dem Gegner den Schiedsrichter schriftlich mit der Aufforderung zu bezeichnen, binnen einer einwöchigen Frist seinerseits ein Gleiches zu thun. Nach fruchtlosem Ab-

[1]) Betreibende Partei ist diejenige Partei, welche den Schiedsspruch herbeiführen will.

Digitized by Google

lauf der Frist wird auf Antrag der betreibenden Partei der Schiedsrichter von dem zuständigen Gerichte ernannt. Eine Partei ist an die durch sie erfolgte Ernennung eines Schiedsrichters dem Gegner gegenüber gebunden, sobald derselbe die Anzeige von der Ernennung erhalten hat. Wenn ein nicht in dem Schiedsvertrage ernannter Schiedsrichter stirbt oder aus einem anderen Grunde wegfällt oder die Übernahme oder die Ausführung des Schiedsrichteramtes weigert, so hat die Partei, welche ihn ernannt hat, auf Aufforderung des Gegners binnen einer einwöchigen Frist einen anderen Schiedsrichter zu bestellen. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist wird auf Antrag der betreibenden Partei der Schiedsrichter von dem zuständigen Gerichte ernannt. Ein Schiedsrichter kann aus denselben Gründen und unter denselben Voraussetzungen abgelehnt werden, welche zur Ablehnung eines Richters berechtigen [1]). Die Ablehnung kann außerdem erfolgen, wenn ein nicht im Schiedsvertrage ernannter Schiedsrichter die Erfüllung seiner Pflichten ungebührlich verzögert. Frauen, Minderjährige, Taube, Stumme und Personen, welchen die bürgerlichen Ehrenrechte aberkannt sind, können abgelehnt werden.

Der Schiedsvertrag tritt außer Kraft, sofern nicht die Parteien für den betreffenden Fall Vorsorge getroffen haben,

1. wenn bestimmte Personen zu Schiedsrichtern ernannt sind und ein Schiedsrichter stirbt oder aus einem anderen Grunde wegfällt oder die Annahme

---

[1]) Die Bestimmungen über die Ablehnung eines Richters enthalten die §§ 41—43 C.P.O.:

§ 41. Ein Richter ist von der Ausübung des Richteramtes kraft Gesetzes ausgeschlossen:

1. in Sachen, in welchen er selbst Partei ist oder in Ansehung welcher er zu einer Partei in dem Verhältnisse eines Mitberechtigten, Mitverpflichteten oder Regreßpflichtigen steht;

2. in Sachen seiner Ehefrau, auch wenn die Ehe nicht mehr besteht;

3. in Sachen einer Person, mit welcher er in gerader Linie verwandt, verschwägert oder durch Adoption verbunden, in der Seitenlinie bis zum dritten Grade verwandt oder bis zum zweiten Grade verschwägert ist, auch wenn die Ehe, durch welche die Schwägerschaft begründet ist, nicht mehr besteht;

4. in Sachen, in welchen er als Prozeßbevollmächtigter oder Beistand einer Partei bestellt oder als gesetzlicher Vertreter einer Partei aufzutreten berechtigt ist oder gewesen ist;

5. in Sachen, in welchen er als Zeuge oder Sachverständiger vernommen ist;

6. in Sachen, in welchen er in einer früheren Instanz oder im schiedsrichterlichen Verfahren bei der Erlassung der angefochtenen Entscheidung mitgewirkt hat, sofern es sich nicht um die Thätigkeit eines beauftragten oder ersuchten Richters handelt.

§ 42. Ein Richter kann sowohl in den Fällen, in welchen er von der Ausübung des Richteramtes kraft Gesetzes ausgeschlossen ist, als auch wegen Besorgnis der Befangenheit ausgeschlossen werden. Wegen Besorgnis der Befangenheit findet die Ablehnung statt, wenn ein Grund vorliegt, welcher geeignet ist, Mißtrauen gegen die Unparteilichkeit eines Richters zu rechtfertigen. Das Ablehnungsrecht steht in jedem Falle beiden Parteien zu.

§ 43. Eine Partei kann einen Richter wegen Besorgnis der Befangenheit nicht mehr ablehnen, wenn sie bei demselben, ohne den ihr bekannten Ablehnungsgrund geltend zu machen, in eine Verhandlung sich eingelassen oder Anträge gestellt hat.

Digitized by Google

der Schiedsrichteramtes verweigert oder von dem mit ihm abgeschlossenen Vertrage zurücktritt oder die Erfüllung seiner Pflichten ungebührlich verzögert;

2. wenn die Schiedsrichter den Parteien anzeigen, daß unter ihnen Stimmengleichheit sich ergeben hat.

II. Die Schiedsrichter haben vor Erlassung des Schiedsspruchs die Parteien zu hören und das dem Streite zu Grunde liegende Sachverhältnis zu ermitteln, soweit sie die Ermittelung für erforderlich erachten. In Ermangelung einer Vereinbarung der Parteien über das Verfahren wird dasselbe von den Schiedsrichtern nach freiem Ermessen bestimmt. Die Schiedsrichter können Zeugen und Sachverständige vernehmen, welche freiwillig vor ihnen erscheinen. Zur Beeidigung einen Zeugen oder Sachverständigen und zur Abnahme eines Parteieides sind die Schiedsrichter nicht befugt. Eine von den Schiedsrichtern für erforderlich erachtete richterliche Handlung, zu deren Vornahme dieselben nicht befugt sind, z. B. die Vereidigung von Zeugen und Sachverständigen, ist auf Antrag einer Partei, sofern der Antrag für zulässig erachtet wird, von dem zuständigen Gerichte vorzunehmen. Ist der Schiedsspruch von mehreren Schiedsrichtern zu erlassen, so ist die absolute Mehrheit der Stimmen entscheidend, sofern nicht der Schiedsvertrag ein anderes bestimmt. Der Schiedsspruch ist unter Angabe des Tages der Abfassung von den Schiedsrichtern zu unterschreiben, den Parteien in einer von den Schiedsrichtern unterschriebenen Ausfertigung zuzustellen und unter Beifügung der Beurkundung der Zustellung auf der Gerichtsschreiberei des zuständigen Gerichts (vgl. V) niederzulegen. Der Schiedsspruch hat unter den Parteien die Wirkung eines rechtskräftigen gerichtlichen Urteils.

III. Die Aufhebung des Schiedsspruchs kann beantragt werden:

1. wenn das Verfahren unzulässig war;

2. wenn der Schiedsspruch eine Partei zu einer Handlung verurteilt, deren Vornahme verboten ist;

3. wenn die Partei in dem Verfahren nicht nach Vorschrift der Gesetze vertreten war, sofern sie nicht die Prozeßführung ausdrücklich oder stillschweigend genehmigt hat;

4. wenn der Partei in dem Verfahren das rechtliche Gehör nicht gewährt war;

5. wenn der Schiedsspruch nicht mit Gründen versehen ist;

6. wenn der Schiedsspruch sich auf eine Verletzung der Eidespflicht, auf eine gefälschte Urkunde oder auf eine strafbare Handlung der Parteien oder der Schiedsrichter gründet.

Die Aufhebung des Schiedsspruchs findet aus den zu Nr. 4 und 5 erwähnten Gründen nicht statt, wenn die Parteien ein anderes vereinbart haben.

IV. Aus dem Schiedsspruche findet die Zwangsvollstreckung nur statt, wenn ihre Zulässigkeit durch ein Vollstreckungsurteil ausgesprochen ist. Diejenige Partei, welche die Zwangsvollstreckung betreiben will, muß bei dem zuständigen

Digitized by Google

Gericht (vgl. V) auf Erlassung des Vollstreckungsurteils Klage erheben. Das Vollstreckungsurteil ist nicht zu erlassen, wenn ein Grund vorliegt, aus welchem die Aufhebung des Schiedsspruchs beantragt werden kann (vgl. III). Die Aufhebung des Schiedsspruchs kann nur bis zur Erlassung des Vollstreckungsurteils beantragt werden. Nach Erlassung des Vollstreckungsurteils kann die Aufhebung nur aus dem zu III unter Nr. 6 bezeichneten Grunde und nur dann beantragt werden, wenn glaubhaft gemacht wird, daß die Partei ohne ihr Verschulden außer stande gewesen ist, den Aufhebungsgrund in dem früheren Verfahren geltend zu machen. Die Klage auf Aufhebung des Schiedsspruchs muß in diesem Falle binnen einer Frist von einem Monat erhoben werden. Die Frist beginnt mit dem Tage, an welchem die Partei von dem Aufhebungsgrunde, z. B. von der Verletzung der Eidespflicht, Kenntnis erhalten hat.

Das Vollstreckungsurteil ist ein gewöhnliches Endurteil. Gegen dasselbe können die nämlichen Rechtsmittel eingelegt werden, welche auch gegen ein anderes Urteil des betreffenden Gerichts statthaft sind. Ist das Vollstreckungsurteil z. B. von einem Amtsgericht erlassen, so kann die Berufung zum übergeordneten Landgericht eingelegt werden, welches dann endgültig (vgl. § 70, 2) entscheidet. Das Vollstreckungsurteil muß, wenn die Zwangsvollstreckung aus demselben stattfinden soll, entweder rechtskräftig (vgl. § 70) oder nach den allgemeinen Vorschriften (vgl. § 71) für vorläufig vollstreckbar erklärt worden sein. Ist das Vollstreckungsurteil im Versäumnisverfahren erlassen (vgl. § 73), so ist der Einspruch gegen dasselbe ebenso zulässig wie gegen ein Versäumnisurteil.

V. Für gerichtliche Entscheidungen im schiedsrichterlichen Verfahren ist das Amtsgericht oder das Landgericht zuständig, welches in einem schriftlichen Schiedsvertrage als solches bezeichnet ist. In Ermangelung einer derartigen Bezeichnung ist das Amtsgericht oder das Landgericht zuständig, welches für die gerichtliche Geltendmachung des Anspruchs zuständig sein würde. Unter mehreren zuständigen Gerichten ist und bleibt dasjenige Gericht zuständig, an welches sich zuerst eine Partei oder das Schiedsgericht gewendet hat.

Beispiel: Verpächter und Pächter haben vereinbart, daß über alle Streitigkeiten aus dem Pachtverhältnis ein Schiedsgericht entscheiden soll. Wird dann ein Ersatzanspruch des Verpächters in Höhe von 1000 Mk. streitig, so ist in Ermangelung einer Vereinbarung das Landgericht zuständig, in dessen Bezirk der Pächter wohnt, da dieses Gericht auch zuständig wäre, wenn der Verpächter den Pächter für diese Summe einklagen würde.

VI. Es empfiehlt sich, in allen landwirtschaftlichen Angelegenheiten, namentlich aber bei der Verpachtung größerer Besitzungen, von dem schiedsrichterlichen Verfahren einen weitgehenden Gebrauch zu machen. Die zur Entscheidung kommenden Streitigkeiten sind meist landwirtschaftlich-technischer Art und das etwa angerufene Gericht müßte seine Entscheidung doch wieder auf das Gutachten landwirtschaftlicher Sachverständigen stützen. Die Entscheidung in einem schiedsrichterlichen Verfahren wird nicht nur rascher erfolgen, sondern auch erheblich billiger sein.

Digitized by Google

§ 78. 9. Wirkung der Urteile gegen dritte Personen.

1. Das gegen eine Partei erlassene Urteil, z. B. das gegen den Pächter ergangene Räumungsurteil, wirkt im allgemeinen nur gegen diese Partei, z. B. nur gegen den Pächter selbst und nicht auch gegen dritte Personen, z. B. nicht gegen diejenigen Personen, welche das Pachtgrundstück entweder vom Pächter erhalten (z. B. Unterpächter) oder sich eigenmächtig in den Besitz desselben gesetzt haben (§ 325 C.P.O.).

2. Das gegen den Pächter erlassene Räumungsurteil wirkt ausnahmsweise auch gegen dritte Personen, wenn der Pächter *nach Anstellung der Klage* den Besitz des Pachtgrundstücks einem Dritten auf bestimmte Zeit überlassen hat. Der Pächter ist dann aus einem unmittelbaren ein mittelbarer Besitzer geworden (§§ 868, 871 B.G.B.; vgl. auch § 28). Überläßt der Pächter z. B. *nach Anstellung der Klage* das Pachtgut im Wege der Unterverpachtung einem Dritten, so kann der Verpächter das gegen den Pächter erstrittene Urteil auch gegen den Dritten vollstrecken. Er muß zu diesem Zwecke eine vollstreckbare Ausfertigung (vgl. § 79) des Urteils gegen den Dritten beantragen. Diese Ausfertigung wird erteilt, wenn der Besitz des Dritten offenkundig ist oder durch öffentliche Urkunden nachgewiesen werden kann (§ 727 C.P.O.). Soweit der Pächter mit dem ergangenen Urteile nicht gegen Dritte durchdringt, muß er gegen den Dritten eine besondere Klage auf Räumung anstellen. Hat z. B. der Pächter schon vor Anstellung der Räumungsklage den Pachtgegenstand einem Dritten überlassen, so kann der Verpächter das den Pächter zur Räumung verurteilende Urteil nicht gegen den Dritten vollstrecken. Der Verpächter muß dann gegen den Dritten auf Räumung klagen (vgl. § 23, 1 c).

III. Die Zwangsvollstreckung.

§ 79. A. Allgemeine Voraussetzungen.

1. Der Gläubiger, welcher zur Zwangsvollstreckung übergehen will, muß sich zunächst eine vollstreckbare Ausfertigung[1]) des Schuldtitels verschaffen. Vollstreckbare Ausfertigungen von Urteilen, Vollstreckungsbefehlen, Vergleichen und Vollstreckungsurteilen (vgl. § 78, IV) werden von dem Gerichte erteilt, welches das Urteil oder den Vollstreckungsbefehl erlassen oder das Vergleichsprotokoll aufgenommen hat. Die vollstreckbaren Ausfertigungen gerichtlicher oder notarieller Urkunden werden von dem Gerichte oder Notar erteilt, welcher die Urkunde aufgenommen hat. Die vollstreckbare Ausfertigung besteht in einer Ausfertigung

[1]) Behördliche Urkunden gelangen in den Besitz von Privatpersonen als Abschriften oder Ausfertigungen. Abschriften sind bloß wörtliche Wiedergaben der betreffenden Urkunden. Sie sind beglaubigt, wenn die Behörde die Übereinstimmung der Abschrift mit der Urschrift feststellt, unbeglaubigt, wenn dies nicht der Fall ist. Ausfertigungen sind die in bestimmter amtlicher Form ausgestellten Abschriften von Urkunden.

Digitized by Google

der Urkunde mit der am Schlusse hinzugefügten Vollstreckungsklausel. Die Vollstreckungsklausel lautet: Vorstehende Ausfertigung wird dem . . . . . (Bezeichnung der Partei) . . . . . zum Zwecke der Zwangsvollstreckung erteilt.

2. Die Zwangsvollstreckung darf ferner nur beginnen, wenn die Personen, für und gegen welche die Zwangsvollstreckung stattfinden soll, in der Urkunde oder in der beigefügten Vollstreckungsklausel namentlich bezeichnet sind, und wenn der Schuldtitel dem Schuldner bereits zugestellt ist oder gleichzeitig zugestellt wird. Dem Gesetze ist also genügt, wenn der Gerichtsvollzieher, der auf Grund eines Urteils pfänden soll, dem Schuldner das Urteil zustellt und dann zugleich die Pfändung vornimmt.

3. Derjenige, welcher eine Zwangsvollstreckung betreiben will, muß sich hierbei der staatlich bestellten Vollstreckungsorgane bedienen. Diese Organe sind bei der Zwangsvollstreckung in bewegliche Gegenstände des Schuldners der Gerichtsvollzieher, bei der Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen und bei der Zwangsvollstreckung in Forderungen und andere Vermögensrechte des Schuldners das Vollstreckungsgericht. Vollstreckungsgericht ist dasjenige Amtsgericht, in dessen Bezirke das Vollstreckungsverfahren stattfindet (§ 764 C.P.O.).

§ 80. B. Die Zwangsvollstreckung in bewegliche Gegenstände des Schuldners.

I. Die Zwangsvollstreckung in bewegliche Gegenstände des Schuldners erfolgt dadurch, daß der vom Gläubiger beauftragte Gerichtsvollzieher die beweglichen Sachen des Schuldners pfändet. Die Pfändung soll nicht weiter ausgedehnt werden, als zur Befriedigung des Gläubigers und zur Deckung der Kosten der Zwangsvollstreckung erforderlich ist. Die gepfändeten Sachen sind von dem Gerichtsvollzieher öffentlich zu versteigern. Kostbarkeiten sind vor der Versteigerung durch einen Sachverständigen abzuschätzen. Gepfändetes Geld ist dem Gläubiger abzuliefern. Die Versteigerung der gepfändeten Sachen darf nicht vor Ablauf einer Woche seit dem Tage der Pfändung geschehen. Zeit und Ort der Versteigerung sind unter allgemeiner Bezeichnung der zu versteigernden Sachen öffentlich bekannt zu machen. Der Erlös der Sachen wird nach Abzug der Kosten der Zwangsvollstreckung dem Gläubiger ausgehändigt; einen etwaigen Überschuß erhält der Schuldner.

II. Im Interesse des Schuldners sind eine Reihe von Gegenständen der Pfändung nicht unterworfen.

Der Pfändung sind nicht unterworfen[1]):

1. Die Kleidungsstücke, die Betten, die Wäsche, das Haus- und Küchengerät, insbesondere die Heiz- und Kochöfen, soweit diese Gegenstände für den

[1]) § 811 C.P.O. Von den in diesem Paragraphen unter Nr. 1—13 erwähnten Gegenständen sind als für die Landwirtschaft von Bedeutung nur die Nr. 1—4, 10—13 angeführt.

Digitized by Google

Bedarf des Schuldners oder zur Erhaltung eines angemessenen Hausstandes unentbehrlich sind;

2. die für den Schuldner, seine Familie und sein Gesinde auf vier Wochen erforderlichen Nahrungs-, Feuerungs- und Beleuchtungsmittel oder, soweit solche Vorräte auf zwei Wochen nicht vorhanden und ihre Beschaffung für diesen Zeitraum auf anderem Wege nicht gesichert ist, der zur Beschaffung erforderliche Geldbetrag;

3. eine Milchkuh oder nach Wahl des Schuldners statt einer solchen zwei Ziegen oder zwei Schafe nebst den zum Unterhalt und zur Streu für dieselben auf vier Wochen erforderlichen Futter- und Streuvorräten oder, soweit solche Vorräte auf zwei Wochen nicht vorhanden, dem zur Beschaffung erforderlichen Geldbetrage, wenn die bezeichneten Tiere für die Ernährung des Schuldners, seiner Familie und seines Gesindes unentbehrlich sind;

4. bei Personen, welche Landwirtschaft betreiben, das zum Wirtschaftsbetrieb erforderliche Geräte und Vieh nebst dem nötigen Dünger, sowie die landwirtschaftlichen Erzeugnisse, soweit sie zur Fortführung der Wirtschaft bis zu der Zeit erforderlich sind, zu welcher gleiche oder ähnliche Erzeugnisse voraussichtlich gewonnen werden.

Zur Pfändung von Gegenständen der unter Nr. 4 bezeichneten Art soll in Preußen ein landwirtschaftlicher Sachverständiger zugezogen werden, sofern anzunehmen ist, daß der Wert der zu pfändenden Gegenstände den Betrag von 300 Mk. übersteigt[1]).

Der Verpächter, welcher sein gesetzliches Pfandrecht gegen den Pächter geltend macht (vgl. § 24), kann sein Pfandrecht auch auf diejenigen Gegenstände erstrecken, welche vorstehend zu 4 von der Pfändung ausgenommen sind. Betreibt aber der Verpächter die Zwangsvollstreckung wie jeder andere Gläubiger, z. B. auf Grund eines von ihm erwirkten Urteils, so darf er die unter Nr. 4 genannten Gegenstände nicht pfänden. Er ist in dieser Beziehung jedem anderen Gläubiger gleichgestellt. Ob der Verpächter sein gesetzliches Pfandrecht geltend machen oder wie jeder andere Gläubiger die Zwangsvollstreckung betreiben will, ist demnach für den Verpächter von großer Bedeutung;

5. die Bücher, welche zum Gebrauche des Schuldners und seiner Familie in der Kirche oder Schule oder einer sonstigen Unterrichtsanstalt oder bei der häuslichen Andacht bestimmt sind;

6. die in Gebrauch genommenen Haushaltungs- und Geschäftsbücher, die Familienpapiere, sowie die Trauringe, Orden und Ehrenzeichen;

7. künstliche Gliedmaßen, Brillen und andere wegen körperlicher Gebrechen

---

[1]) Der Sachverständige hat zu begutachten, ob die zu pfändenden Sachen zu den in Nr. 4 bezeichneten Gegenständen gehören. Wegen Bezeichnung eines Sachverständigen hat sich der Gerichtsvollzieher an den Gemeindevorsteher bezw. Gutsvorsteher zu wenden. Dem Sachverständigen ist eine Vergütung nach dem ortsüblichen Preise seiner Leistung zu gewähren. (§ 60 der Geschäftsanweisung für die Gerichtsvollzieher vom 1. Dezember 1899, J.M.Bl. S. 629.)

Digitized by Google

notwendige Hilfsmittel, soweit diese Gegenstände zum Gebrauche des Schuldners oder seiner Familie bestimmt sind;

8. die zur unmittelbaren Verwendung für die Bestattung bestimmten Gegenstände (z. B. Totenkleider und Sarg).

III. Gegenstände, welche zum gewöhnlichen Hausrat gehören und im Haushalte des Schuldners gebraucht werden, sollen nicht gepfändet werden, wenn ohne weiteres ersichtlich ist, daß durch deren Verwertung nur ein Erlös erzielt werden würde, welcher zu dem Werte außer allem Verhältnisse steht. Hierdurch soll verhindert werden, daß dem Schuldner Gegenstände entzogen werden, welche für den Schuldner oder dessen Familie von Wert sind, bei der Versteigerung aber nur einen unverhältnismäßig geringen Erlös erzielen würden (§ 812 C.P.O.).

IV. Die Pfändung von Früchten ist vom Gesetze besonderen Regeln unterstellt worden. Auch Früchte, welche noch nicht vom Boden getrennt sind, können gepfändet werden, die Pfändung darf aber nicht früher als einen Monat vor der gewöhnlichen Zeit der Reife erfolgen (§ 810 C.P.O.). Die Früchte bleiben bis zur Trennung Teil des Grund und Bodens und können aus diesem Grunde auch von demjenigen in Anspruch genommen werden, der die Zwangsvollstreckung in das Grundstück betreibt, auf welchem die Früchte stehen. Die Pfändung ist deshalb unzulässig, wenn die Früchte zu Gunsten eines Gläubigers, welcher die Zwangsvollstreckung in das betreffende Grundstück betreibt, beschlagnahmt worden sind (vgl. § 83). Zur Pfändung von Früchten, die vom Boden noch nicht getrennt sind, soll in Preußen ein landwirtschaftlicher Sachverständiger zugezogen werden, sofern anzunehmen ist, daß der Wert der zu pfändenden Gegenstände den Betrag von 1000 Mk. übersteigt [1]).

Die Versteigerung gepfändeter, von dem Boden noch nicht getrennter Früchte ist erst nach der Reife zulässig. Die Versteigerung kann vor oder nach der Trennung erfolgen. Erfolgt die Versteigerung nach der Trennung, so hat der Gerichtsvollzieher die Aberntung bewirken zu lassen (§ 824 C.P.O.).

§ 81. C. Die Zwangsvollstreckung in Forderungen und andere Vermögensrechte des Schuldners.

1. Gegenstand der Zwangsvollstreckung können auch Forderungen des Schuldners an dritte Personen sein. Will der Gläubiger sich aus solchen Forde-

[1]) Nach § 68 der Geschäftsanweisung für die Gerichtsvollzieher vom 1. Dezember 1899 (J.M.Bl. S. 629) soll der Gerichtsvollzieher in Preußen auch bei einem geringeren Betrage als 1000 Mk. einen Sachverständigen zuziehen, wenn nach dem pflichtmäßigen Ermessen des Gerichtsvollziehers eine Entscheidung nur auf Grund eines sachverständigen Gutachtens erfolgen kann. Auf Verlangen des Schuldners kann der Gerichtsvollzieher auch in anderen Fällen einen Sachverständigen zuziehen, wenn dadurch weder eine Verzögerung der Zwangsvollstreckung eintritt noch unverhältnismäßige Kosten entstehen. Der Gerichtsvollzieher hat die Aberntung so weit zu beaufsichtigen, als erforderlich ist, um den Ertrag der Ernte mit Sicherheit festzustellen; er hat auch für die sichere Unterbringung und Verwahrung der Ernte bis zur Versteigerung Sorge zu tragen.

Digitized by Google

rungen befriedigen, so stellt er unter Einreichung des vollstreckbaren Titels beim Amtsgericht, in dessen Bezirk der Schuldner wohnt, den Antrag auf Pfändung der Forderung. Das Gericht erläßt darauf den Pfändungsbeschluß, in welchem dem Schuldner jede Verfügung über die Forderung, dem Drittschuldner die Zahlung an den Schuldner untersagt wird. Der Gläubiger hat die Wahl, ob er die gepfändete Forderung zur Einziehung oder an Zahlungs Statt erhalten will. Im ersten Falle wird der Gläubiger nur für die Summe befriedigt, welche er vom Drittschuldner erhält, im letzteren Falle aber für den ganzen Betrag der Forderung.

Beispiel: A hat gegen B eine Forderung von 200 Mk., für welche er ein vorläufig vollstreckbares Urteil besitzt. C schuldet dem B 100 Mk. Auf Grund des Urteils kann A sich die Forderung des B an C zur Pfändung überweisen lassen. Will er Überweisung an Zahlungs Statt, so wird seine Forderung an B um 100 Mk. gekürzt; wählt er die Einziehung, so kürzt sich die Forderung nur um den Betrag, welchen A von C thatsächlich erhält. Es empfiehlt sich daher, eine Forderung nur zur Einziehung überweisen zu lassen.

2. Im Interesse des Schuldners sind bestimmte Forderungen an Dritte der Pfändung nicht unterworfen (§ 850 C.P.O.).

Der Pfändung sind z. B. nicht unterworfen: Arbeits- und Dienstlohn, Alimentenforderungen und Hebungen aus Kranken-, Hilfs- oder Sterbekassen, das Diensteinkommen und die Pensionen der Beamten, Geistlichen, Ärzte, Lehrer an öffentlichen Anstalten, Offiziere, Militärärzte und Deckoffiziere. Übersteigt das Diensteinkommen oder die Pension die Summe von 1500 Mk. für das Jahr, ist der dritte Teil des Mehrbetrags der Pfändung nicht unterworfen. Hat z. B. ein Beamter ein Einkommen von 2100 Mk. jährlich, so ist nur der Betrag von $200\left(\frac{2100-1500}{3}\right)$ Mk. jährlich der Pfändung unterworfen. Renten, die wegen einer Verletzung des Körpers oder der Gesundheit an den Verletzten zu entrichten sind, sind der Pfändung nur so weit unterworfen, als der Gesamtbetrag die Summe von 1500 Mk. für das Jahr übersteigt. Es kann sich aber bei Alimentenforderungen, z. B. bei der Alimentenforderung eines unehelichen Kindes, der Schuldner nicht darauf berufen, daß das Gehalt oder die Rente, von welcher er lebe, den Betrag von 1500 Mk. nicht übersteige, es sei denn, daß der Schuldner der Bezüge zum notdürftigen Unterhalt bedarf.

3. Schon vor der Pfändung kann der Gläubiger auf Grund eines vollstreckbaren Schuldtitels durch den Gerichtsvollzieher dem Drittschuldner und Schuldner die Benachrichtigung, daß die Pfändung bevorstehe, zustellen lassen, mit der Aufforderung an den Drittschuldner, nicht an den Schuldner zu zahlen und mit der Aufforderung an den Schuldner, sich jeder Verfügung über die Forderung, insbesondere der Einziehung derselben, zu enthalten. Daß der Gläubiger schon im Besitze einer vollstreckbaren Ausfertigung seines Schuldtitels ist, oder daß der Schuldtitel vorher dem Schuldner zugestellt wird, ist nicht erforderlich. Wird innerhalb drei Wochen nach Zustellung der Benachrichtigung

Digitized by Google

die Pfändung thatsächlich bewirkt, so wirkt die Pfändung auf den Tag der Zustellung der Benachrichtigung zurück (§ 845 C.P.O.).

Beispiel: A hat gegen B für eine Forderung aus einem Pachtvertrage am 1. April 1900 ein Urteil in Höhe von 150 Mk. erwirkt. B hat eine Forderung an C in Höhe von 100 Mk. Wenn A die Forderung des B an C pfänden will, so muß er sich zunächst eine vollstreckbare Ausfertigung des Urteils verschaffen und dann unter Einreichung dieser Ausfertigung bei Gericht den Antrag stellen, die Forderung zu pfänden und ihm zur Einziehung zu überweisen. Ehe er die vollstreckbare Ausfertigung und den Pfändungsbeschluß des Amtsgerichts erlangt, kann ein Zeitraum von zwei Wochen vergehen. In diesem Zeitraum kann B selbst über die Forderung verfügen, sie einziehen oder an Andere übertragen. Um dies zu verhindern, kann A bereits am 1. April 1900 an B und C die Benachrichtigung zustellen lassen, daß die Forderung gepfändet werde. Erfolgt dann innerhalb drei Wochen die Pfändung, so gilt die Pfändung bereits am 1. April 1900 als erfolgt. Der Gläubiger kann sich also die Vorteile einer Pfändung schon vorher sichern.

4. Auf die Zwangsvollstreckung in andere Vermögensrechte, z. B. in einen dem Schuldner zustehenden Nießbrauch, finden die vorstehenden Bestimmungen entsprechende Anwendung. Zu den Vermögensrechten des Schuldners, welche Gegenstand einer Zwangsvollstreckung sein können, gehört auch ein dem Schuldner zustehendes Pachtrecht. Die Zwangsvollstreckung erfolgt in der Weise, daß das Pachtrecht gepfändet und durch einen bestellten Verwalter ausgeübt wird. Die sonst dem Pächter zufallenden Vorteile gebühren dann dem Gläubiger, welcher die Zwangsvollstreckung betreibt (§ 857 Abs. 4 C.P.O.). Die Civilprozeßordnung läßt sogar die Pfändung eines Pachtrechts und die Anordnung einer Verwaltung zur Ausübung des Pachtrechts auch dann zu, wenn dem Pächter die Überlassung der Ausübung seines Rechts an einen anderen, z. B. die Unterverpachtung, nicht gestattet ist. Es ist dies eine Ausnahme von dem allgemeinen Grundsatze, daß eine nicht übertragbare Forderung auch der Pfändung nicht unterworfen ist (§ 851 C.P.O.).

D. Die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen.

§ 82. I. Die Sicherungshypothek.

1. Die Hypothek ist ein Pfandrecht an einem Grundstücke. Es ist die auf einem Grundstücke lastende Verpflichtung des Eigentümers, dem Berechtigten zur Befriedigung einer ihm zustehenden Forderung aus dem Grundstücke eine bestimmte Geldsumme zu zahlen. Die Hypothek bedarf zu ihrer Entstehung einer Forderung, welche durch die Hypothek gesichert werden soll. Über die Eintragung wird eine Urkunde ausgestellt, welche Hypothekenbrief heißt. Die Hypothek, über welche ein Brief ausgestellt ist, heißt Briefhypothek. Ist kein Brief ausgestellt, sondern die Hypothek nur in dem Grundbuch beurkundet, so heißt sie Buchhypothek. Die Briefhypothek wird dadurch einem anderen über-

Digitized by Google

tragen, daß der Inhaber der Hypothek schriftlich, aber ohne weitere Form erklärt, daß er die Hypothek übertrage; zugleich muß dem Erwerber der Hypothekenbrief ausgehändigt werden. Die Buchhypothek kann nur in der Weise übertragen werden, daß die Hypothek im Grundbuche auf den Namen des Erwerbers überschrieben wird.

2. Das B.G.B. kennt zwei verschiedene Formen der Hypothek, die Sicherungshypothek und die Verkehrshypothek; letztere nennt das B.G.B. gewöhnliche Hypothek (§ 1186). Die Verkehrshypothek ist dazu bestimmt, im Verkehre von Hand zu Hand zu gehen, und wird deshalb zur Erleichterung der Übertragung in der Regel auch ein Hypothekenbrief ausgestellt. Die Sicherungshypothek soll nur ein zwischen bestimmten Personen bestehendes Kreditverhältnis sichern. Die Ausstellung eines Hypothekenbriefes ist bei der Sicherungshypothek unzulässig. Sie kann deshalb nur durch Überschreibung im Grundbuche auf einen anderen übertragen werden. Zum Eintritt in einen größeren Verkehr ist sie nicht bestimmt und wegen des Ausschlusses des Hypothekenbriefs auch nicht geeignet. Die Sicherungshypothek kommt in doppelter Form vor. Sie kann auf eine bestimmte Summe lauten, muß dann aber ausdrücklich als Sicherungshypothek bezeichnet sein. Sie kann aber auch zur Sicherung einer Forderung dienen, deren Höhe zur Zeit noch nicht feststeht. Es muß dann die Eintragung eines Höchstbetrages erfolgen. Letztere Form der Sicherungshypothek nennt man gewöhnlich Kautionshypothek (vgl. Nr. 7). Die Sicherungshypotheken, mit Ausnahme der unter Nr. 3 erwähnten, können von den Parteien in eine gewöhnliche Hypothek umgewandelt werden.

3. Während nach bisherigem Recht der Inhaber eines vollstreckbaren Schuldtitels einen Anspruch auf Eintragung einer Hypothek auf die dem Schuldner zugehörigen Grundstücke hatte, ist dieses Recht heute erheblich eingeschränkt. Aus rechtskräftigen oder vorläufig vollstreckbar erklärten Urteilen, gerichtlichen Vergleichen und Entscheidungen, sowie aus vollstreckbaren Urkunden findet jetzt nur die Eintragung einer Sicherungshypothek statt, und zwar nur dann, wenn die Forderung 300 Mk. übersteigt. Auf Grund eines Vollstreckungsbefehles kann eine Sicherungshypothek nicht eingetragen werden. Die Eintragung darf nur erfolgen, wenn die vollstreckbare Forderung auf Geld geht (§ 866 C.P.O.).

4. Die Sicherungshypothek wird auf Antrag des Eigentümers eingetragen. Die Hypothek entsteht mit der Eintragung. Die erfolgte Eintragung ist auf dem vollstreckbaren Titel zu vermerken. Gründet sich der Titel auf Wechsel, andere indossable [1]) Papiere oder auf Inhaberpapiere [2]), so sind diese Papiere dem vollstreckbaren Schuldtitel beizufügen. Das Grundstück haftet auch für die dem Schuldner

[1]) Indossable Papiere sind solche Wertpapiere, welche durch Indossament übertragen werden. Indossament ist ein gewöhnlich auf die Rückseite einer Schuldurkunde, z. B. eines Wechsels, gesetzter Vermerk, wodurch die Rechte aus der Schuldurkunde auf einen andern übertragen werden.

[2]) Inhaberpapiere sind Urkunden, in welchen der Aussteller dem jeweiligen Inhaber der Urkunde eine Leistung, und zwar gewöhnlich die Zahlung einer Geldsumme, verspricht.

Digitized by Google

zur Last fallenden Kosten der Eintragung. Sollen mehrere Grundstücke des Schuldners mit einer Hypothek belastet werden, so ist der Betrag der Forderung auf die einzelnen Grundstücke zu verteilen. Es kann also nicht eine Gesamthypothek (vgl. § 83, 5) für die ganze Forderung begehrt werden. Die Größe der Teile bestimmt der Gläubiger. Die Eintragung darf in der Regel nur erfolgen, wenn der Schuldner der eingetragene Eigentümer oder der Erbe desselben ist (§ 867 C.P.O.).

5. Die Eintragung auf den Bruchteil eines Grundstücks oder auf den Bruchteil einer den Grundstücken gleichstehenden Berechtigung (z. B. Erbbaurecht) ist nur zulässig, wenn der Bruchteil in dem Anteil eines Miteigentümers besteht, und wenn der Bruchteil auch im Grundbuch eingetragen ist.

Beispiel: A, B, C stehen im Grundbuch zu je 1/3 als Eigentümer eines Grundstücks eingetragen. In diesem Falle kann der Gläubiger des A auf Grund eines erwirkten Urteils auf das dem A zustehende Drittel eine Sicherungshypothek eintragen lassen. Die Eintragung würde unmöglich sein, wenn im Grundbuche lediglich stände, daß A, B, C Eigentümer des Grundstücks seien (§ 864 C.P.O.).

6. Wird durch eine vollstreckbare Entscheidung die zu vollstreckende Entscheidung oder deren Vollstreckbarkeit aufgehoben oder die Zwangsvollstreckung für unzulässig erklärt oder die Einstellung der Zwangsvollstreckung angeordnet, so erwirbt der Eigentümer des Grundstücks die eingetragene Hypothek selbst. Das Gleiche gilt, wenn durch eine gerichtliche Entscheidung die einstweilige Einstellung der Vollstreckung und zugleich die Aufhebung der erfolgten Vollstreckungsmaßregeln angeordnet wird, oder wenn die zur Abwendung der Vollstreckung nachgelassene Sicherheitsleistung oder Hinterlegung erfolgt.

Beispiel: Der Verpächter A hat gegen den Pächter B am 1. Mai 1900 ein für vorläufig vollstreckbar erklärtes Versäumnisurteil in Höhe von 500 Mk. erwirkt. Das Urteil gründet sich auf einen vom Pächter am 1. April 1900 über rückständige Pacht ausgestellten Wechsel. A kann nunmehr die Eintragung einer Sicherungshypothek auf die dem B gehörenden Grundstücke verlangen; er muß dem Antrage auf Eintragung das Versäumnisurteil und den Wechsel beifügen. Es erfolgt dann folgende Eintragung: 500 Mk. Sicherungshypothek für eine dem A gegen B aus dem Wechsel vom 1. April 1900 zustehende Forderung. Eingetragen auf Grund des Versäumnisurteils vom 1. Mai 1900 und des vorgenannten Wechsels am 1. Juni 1900.

Wird später das Versäumnisurteil etwa infolge Einspruchs des B aufgehoben, so erwirbt B die Hypothek selbst.

7. Die Kautionshypothek (vgl. Nr. 2) kann nicht nur für Ansprüche aus einem schon entstandenen Rechtsverhältnisse, z. B. aus einem schon abgeschlossenen Pachtvertrage, sondern auch für Forderungen aus einem künftig entstehenden Rechtsverhältnis bestellt werden, z. B. für Forderungen aus einem Kreditverhältnis, welches zwischen einem Gutsbesitzer und einem Bankhause erst begründet werden soll. Der eingetragene Höchstbetrag umfaßt auch die Zinsen der durch die Eintragung gesicherten Forderung. Die Kosten der Kündigung und Rechts-

Digitized by Google

verfolgung sind aber in dem Höchstbetrage nicht einbegriffen und können also noch über den Höchstbetrag hinaus geltend gemacht werden. Die Kautionshypothek eignet sich sehr zur Sicherstellung des Verpächters, wenn der Pächter Eigentümer von Grundstücken ist.

Beispiel: B, welcher Grundeigentum besitzt, hat von A ein Landgut gepachtet und soll dem A Sicherheit leisten. A berechnet die Forderungen, die ihm aus dem Pachtverhältnis gegen B entstehen können, in ihrem Höchstbetrage auf 5000 Mk. B kann dann die Sicherheit in der Weise leisten, daß er dem A an seinem Grundbesitz in Höhe von 5000 Mk. eine Kautionshypothek bestellt. Im Grundbuche erfolgt dann folgende Eintragung: „5000 Mk. zur Sicherung aller Ansprüche, welche dem A gegen B auf Grund des mit B abgeschlossenen Pachtvertrages zustehen." Die Grundstücke des B haften dann dem A für seine Forderung samt etwaigen Zinsen im Höchstbetrage von 5000 Mk. Ergiebt sich nach Ablauf der Pacht z. B., daß die Forderung des A nur 3500 Mk. beträgt, so können die Parteien die Kautionshypothek von 5000 Mk. in eine gewöhnliche Hypothek von 3500 Mk. umwandeln.

§ 83. II. Die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung.

1. Bei der Zwangsversteigerung wird das Grundstück von dem Amtsgericht versteigert, bei der Zwangsverwaltung wird dem Schuldner die Verwaltung und Benutzung eines ihm zugehörigen Grundstücks entzogen und einem gerichtlich bestellten Verwalter übertragen. Für die zur Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung nötigen Anordnungen ist das Vollstreckungsgericht zuständig. Vollstreckungsgericht ist dasjenige Amtsgericht, in dessen Bezirk das Grundstück belegen ist (vgl. § 79, 3). Der Antrag auf Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung ist bei dem Vollstreckungsgericht zu stellen. Näheres über die Zwangsverwaltung vgl. § 46.

2. Die Zwangsversteigerung wird von dem Vollstreckungsgericht (vgl. Nr. 1) angeordnet. Die Anordnung der Zwangsversteigerung wird auch im Grundbuche vermerkt (Versteigerungsvermerk). Der Beschluß des Gerichts, durch welchen die Zwangsversteigerung angeordnet ist, wird erst wirksam, wenn derselbe dem Schuldner (Verpächter) zugestellt oder wenn das Grundbuch um Eintragung des Versteigerungsvermerks ersucht wird. Mit diesem Zeitpunkte wird das Grundstück zu Gunsten des die Zwangsversteigerung betreibenden Gläubigers beschlagnahmt. Die Beschlagnahme umfaßt die land- und forstwirtschaftlichen Erzeugnisse nur, soweit die Erzeugnisse noch mit dem Boden verbunden oder soweit sie Zubehör des Grundstücks sind. Die Beschlagnahme erstreckt sich also nicht auf die land- und forstwirtschaftlichen Erzeugnisse des Grundstücks, welche schon vom Boden getrennt und nicht Zubehör sind. Ist das Grundstück verpachtet, so umfaßt die Beschlagnahme auch nicht den Pachtzins. Der Verpächter kann also auch noch nach der Einleitung des Zwangsversteigerungsverfahrens den Pachtzins in Empfang nehmen oder darüber in anderer Weise verfügen. Soll der Pachtzins der Verfügung des Verpächters entzogen werden, so muß der betreibende

Digitized by Google

Gläubiger die Zwangsverwaltung beantragen (vgl. § 46). Das Recht des Pächters auf den Bezug der Früchte wird von der Beschlagnahme gar nicht berührt. Es fallen also auch die noch nicht getrennten Früchte trotz der Einleitung des Zwangsversteigerungsverfahrens dem Pächter zu.

3. Bei der Versteigerung wird nur ein solches Gebot zugelassen, durch welches die dem Anspruche des betreibenden Gläubigers vorhergehenden Rechte sowie die aus dem Versteigerungserlöse zu entnehmenden Kosten des Verfahrens gedeckt werden. Dieses Gebot wird das geringste Gebot genannt. Dasjenige Gebot, zu welchem das Grundstück zugeschlagen wird, heißt das Meistgebot.

Beispiel: Auf einem zu versteigernden Grundstück ruhen eine erste Hypothek von 10 000 Mk. und eine zweite von 5000 Mk., der Gläubiger der dritten Hypothek von 2000 Mk. betreibt die Zwangsversteigerung. Wenn der Anspruch des ersten Hypothekengläubigers an Hauptsumme, Zinsen und Kosten 10 500 Mk., der des zweiten Hypothekengläubigers 5200 Mk. beträgt und die Kosten des Verfahrens 200 Mk. ausmachen, sind das geringste Gebot 15 900 Mk.

4. Derjenige Teil des geringsten Gebotes, welcher zur Deckung der Kosten und anderer bevorrechtigten Ansprüche bestimmt ist, desgleichen der das geringste Gebot übersteigende Betrag des Meistgebotes ist von dem Ersteher in dem Verteilungstermin (vgl. Nr. 8) in bar zu entrichten. Diese Beträge bilden das sog. Bargebot. Würde in dem zu 3 erwähnten Beispiele das Meistgebot 17 000 Mk. sein, so hätte der Ersteher ein Bargebot von 200 + 1100 = 1300 Mk. in bar zu entrichten. Das Bargebot ist von dem Zuschlage an zu verzinsen. Diejenigen Rechte, welche bei der Feststellung des geringsten Gebots berücksichtigt und nicht durch Zahlung zu decken sind, bleiben bestehen. Die übrigen Rechte erlöschen in der Regel [1]).

In dem zu 3 erwähnten Beispiele bleiben die erste und zweite Hypothek bestehen, während die dritte Hypothek und etwaige andere nachstehende Rechte erlöschen.

5. Mehrere in demselben Verfahren zu versteigernde Grundstücke sind einzeln auszubieten. Jeder Beteiligte kann aber verlangen, daß neben dem Einzelausgebot alle Grundstücke und, sofern einige von ihnen mit einem und demselben Rechte belastet sind, auch diese Grundstücke zusammen ausgeboten werden. Auf Antrag kann das Gericht auch in anderen Fällen das Gesamtausgebot einiger der Grundstücke anordnen. Das Gesamtausgebot kann vor oder nach dem Einzelausgebot erfolgen. Wird bei einem Einzelausgebot auf eines der Grundstücke ein Meistgebot abgegeben, das mehr beträgt wie das geringste Gebot für dieses Grundstück, so erhöht sich bei dem Gesamtausgebot das geringste Gebot um den Mehrbetrag. Der Zuschlag wird auf Grund des Gesamtausgebotes nur erteilt, wenn das Meistgebot höher ist als das Gesamtergebnis der Einzelangebote. Bei der Feststellung des geringsten Gebotes für ein einzelnes Grundstück wird eine Gesamthypothek, d. i. eine Hypothek, die auf mehreren Grundstücken haftet, nur

[1]) Vgl. über die Ausnahmen Schumacher, Landwirtschaftsrecht. 2. Aufl. § 394 Nr. 3.

Digitized by Google

zu dem Teilbetrage berücksichtigt, der dem Verhältnisse des Wertes[1]) des Grundstücks zu dem Werte der sämtlichen Grundstücke entspricht. Würde die Gesamthypothek mit dem vollen Betrage berücksichtigt, so würde das geringste Gebot so hoch werden, daß das Einzelausgebot einen Erfolg nicht haben könnte (§§ 63, 64 Zw.G.).

Beispiel: Werden zehn Grundstücke versteigert, so kann verlangt werden, daß sowohl alle zehn Grundstücke einzeln wie alle Grundstücke zusammen ausgeboten werden. Ergeben die Einzelausgebote 21 000 Mk., das Gesamtausgebot 20 000 Mk., so darf auf das Gesamtausgebot der Zuschlag nicht erteilt werden. Ist bei einem einzelnen Grundstücke das geringste Gebot 1000 Mk. und das Meistgebot 1500 Mk., so muß beim Gesamtausgebot das geringste Gebot um 500 Mk. erhöht werden. Haftet auf fünf Grundstücken eine Gesamthypothek von 10 000 Mk., und stellt das Grundstück Nr. 1 nur den zehnten Teil des Wertes der fünf Grundstücke dar, so kann bei Feststellung des geringsten Gebotes für dieses Grundstück die Gesamthypothek nur mit 1000 Mk. berücksichtigt werden.

6. Jeder Beteiligte kann eine von den gesetzlichen Vorschriften abweichende Feststellung des geringsten Gebots und der Versteigerungsbedingungen verlangen. Wird durch die Abweichung das Recht eines anderen Beteiligten beeinträchtigt, so ist dessen Zustimmung erforderlich. Sofern nicht feststeht, ob das Recht durch die Abweichung beeinträchtigt wird, ist das Grundstück mit der verlangten Abweichung und ohne sie auszubieten (§ 59 Zw.G.).

7. Zu den bei der Zwangsversteigerung Beteiligten gehört auch der Pächter eines Grundstücks, wenn die Pacht schon angetreten ist. Der Pächter gehört aber erst dann zu den Beteiligten, wenn er sein Pachtrecht beim Vollstreckungsgericht anmeldet und, z. B. durch Vorlage des Pachtvertrages, nachweist. Wird das Grundstück zwangsweise versteigert, so tritt der Ersteher in das Pachtverhältnis ebenso ein, als wenn das Grundstück durch freiwillige Veräußerung auf ihn übergegangen wäre. Der Ersteher ist jedoch berechtigt, das Miet- oder Pachtverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist zu kündigen. Die Kündigung ist ausgeschlossen, wenn sie nicht für den ersten Termin erfolgt, für den sie zulässig ist (§ 57 Zw.G.; vgl. § 45). Der Pächter kann nun eine von diesen gesetzlichen Vorschriften abweichende Festsetzung der Versteigerungsbedingungen verlangen. Er kann z. B. verlangen, daß in die Versteigerungsbedingungen aufgenommen wird, daß der Ersteher in das Pachtverhältnis eintreten muß, und daß das dem Ersteher zustehende Kündigungsrecht ausgeschlossen wird. Stimmen alle Beteiligten zu, so

[1]) Der Wert der Grundstücke ist in Preußen auf den vierzigfachen Betrag des staatlich ermittelten Grundsteuerreinertrags und den fünfundzwanzigfachen Betrag des staatlich ermittelten Gebäudesteuernutzungswertes zu bestimmen. Ergeben sich begründete Bedenken gegen die Richtigkeit dieser Bestimmung, oder sind die Grundstücke nicht zur Grund- und Gebäudesteuer veranlagt, so hat das Gericht den Wert nach freiem Ermessen, nötigenfalls unter Zuziehung eines Sachverständigen, zu bestimmen. In Hohenzollern ist der Steueranschlag maßgebend (Art. 8 A.G.Zw.G.).

Digitized by Google

ist dem Antrage des Pächters ohne weiteres stattzugeben; stimmen nicht alle Beteiligten zu, so ist das Grundstück doppelt, nämlich mit der Bedingung der Fortdauer des Pachtverhältnisses und ohne diese Bedingung, auszubieten. In anderer Weise kann nämlich nicht festgestellt werden, ob ein Beteiligter geschädigt wird oder nicht. Wird in beiden Fällen das gleiche oder sogar beim Fortbestehen der Pacht ein höheres Gebot erzielt, so bleibt das Pachtverhältnis bestehen. Anderenfalls wird demjenigen Gebot der Zuschlag erteilt, bei welchem das Fortbestehen der Pacht nicht zur Bedingung gemacht war (§ 59 Zw.G.)[1].

8. Der Zuschlag erfolgt an den Meistbietenden. Die Verteilung des Versteigerungserlöses erfolgt durch das Gericht in einem besonderen Termine (Verteilungstermin). Der Versteigerungserlös besteht aus dem Bargebot nebst 4 % Zinsen seit dem Zuschlage (vgl. Nr. 4). Aus dem Versteigerungserlöse sind zunächst die Kosten des Verfahrens vorwegzunehmen. Der Überschuß wird auf die Rechte, welche durch Zahlung zu decken sind, nach dem Range dieser Rechte verteilt. Soweit die vorhandene Masse zur Deckung nicht ausreicht, fallen die Rechte aus. Eine Verteilung des Erlöses durch das Gericht findet nicht statt, wenn dem Gericht durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden nachgewiesen wird, daß sich die Beteiligten über die Verteilung des Erlöses geeinigt haben (§ 198 Zw.G.).

Beispiel: Aus dem Bargebot von 1300 Mk. (vgl. Nr. 3 und 4) werden zunächst die Kosten des Verfahrens (200 Mk.) gedeckt; der Rest (1100 Mk.) wird zur Deckung der dritten Hypothek verwendet. Es erhält demnach der dritte Hypothekargläubiger 1100 Mk. und fällt mit dem Reste (900 Mk.) aus. Die etwa hinter der dritten Hypothek stehenden Rechte fallen ganz aus.

Dritter Abschnitt.

Die Stempelpflichtigkeit der Pachtverträge.

§ 84. 1. Allgemeines.

In vielen deutschen Bundesstaaten unterliegen die schriftlichen Verträge und sonach auch die schriftlichen Pachtverträge einem Stempel. Ob dieser Stempel verwendet wird oder nicht, hat auf die Rechtsgültigkeit des Pachtvertrages keinen Einfluß. Auch ein stempelpflichtiger, aber nicht gestempelter Vertrag ist gültig. Die Folge der Unterlassung ist nur, daß derjenige, welcher zur Verwendung des Stempels verpflichtet ist, den Stempel nachträglich beibringen und außerdem die Stempelstrafe zahlen muß.

---

[1]) Diese Vorschriften finden in Preußen auch Anwendung, wenn das Grundstück schon vor dem Inkrafttreten des B.G.B. einem Pächter überlassen ist. Weitergehende Rechte eines Pächters, die sich aus den bisherigen Gesetzen ergeben, bleiben aber unberührt (Art. 7 A.G.Zw.G.).

Digitized by Google

Nach einer Übersicht bei Fränkel[1]) unterliegen die Pachtverträge keinem Stempel in:

Bayern, Württemberg, Baden, Hessen-Darmstadt, Sachsen-Weimar, Sachsen-Altenburg, Sachsen-Meiningen, Sachsen-Koburg-Gotha, Schwarzburg-Rudolstadt, Reuß ältere und jüngere Linie, Mecklenburg-Strelitz, Bremen und in den zu Preußen gehörenden hohenzollerschen Landen.

Von größeren Staaten besteht die Stempelpflicht demnach nur für die Königreiche Preußen und Sachsen. Nur diese beiden Staaten sollen im Nachstehenden Berücksichtigung finden.

§ 85. 2. Die Stempelpflichtigkeit der Pachtverträge in Preußen[2]).

a) Voraussetzung der Steuerpflicht.

Der Stempelsteuer unterliegen die durch schriftliche Vertragsurkunde abgeschlossenen Pachtverträge, sowie diejenigen Pachtverträge, welche durch Briefwechsel zu stande gekommen sind. Wird in stempelpflichtigen Verträgen bestimmt, daß das Pachtverhältnis unter gewissen Voraussetzungen, z. B. bei nicht erfolgter Kündigung, verlängert werden soll, so sind dieselben auch für die Dauer der Verlängerung stempelpflichtig, wenn die Verlängerung thatsächlich eintritt. Unter- oder Afterpachtverträge unterliegen der nämlichen Steuerpflicht wie die Pachtverträge. Die Stempelpflicht tritt aber nur ein, wenn der nach der Dauer eines Jahres berechnete Pachtwert 300 Mk. übersteigt. Verpachtet jemand einem anderen ein Grundstück auf drei Monate für 120 Mk. durch schriftlichen Vertrag, so ist dieser Pachtvertrag stempelpflichtig, da der Jahrespachtzins 480 Mk. ausmachen würde. Beträgt der Pachtzins monatlich 10 Mk., so ist der Vertrag nicht stempelpflichtig, da hier der jährliche Pachtzins nur 120 Mk. beträgt.

Diese Bestimmung des Gesetzes führt zu merkwürdigen Folgerungen. Ein während der Dauer eines Monates in Geltung gewesener Pachtvertrag, in welchem ein monatlicher Zins von 30 Mk. vereinbart wurde, ist stempelpflichtig, während ein zehn Monate in Geltung gewesener Pachtvertrag, in welchem der monatliche Zins auf 25 Mk. festgesetzt ist, stempelfrei bleibt[3]).

Besteht die Leistung des Pächters auch in Früchten oder anderen Nebenleistungen, so sind die Leistungen in Geld zu veranschlagen. Enthält der Pachtvertrag noch andere Verabredungen, so sind dieselben besonders zu versteuern. Einer besonderen Stempelsteuer unterliegt z. B. die Bestimmung in dem Pachtvertrag, daß der Pächter das vorhandene Inventar käuflich übernehmen soll, oder

[1]) Fränkel S. 107.

[2]) Stempelsteuergesetz vom 31. Juli 1895; Bekanntmachung des Finanzministers, betreffend die Ausführung des Stempelsteuergesetzes vom 13. Februar 1896, nebst Anlagen; Nölle, Das Stempelsteuergesetz vom 31. Juli 1895. Berlin 1895. Heinitz, Kommentar zum preußischen Stempelsteuergesetze. 2. Aufl. 1900.

[3]) Vgl. Nr. 46 der Bekanntmachung vom 13. Februar 1896.

Digitized by Google

daß entstehende Streitigkeiten nicht durch gerichtliche Klage, sondern durch den Spruch eines Schiedsrichters entschieden werden sollen.

b) Die zur Verwendung des Stempels verpflichteten Personen.

Für die rechtzeitige Verwendung des Stempels haftet dem Staate gegenüber nur der Verpächter. Der Pächter ist zur Verwendung des Stempels nicht verpflichtet und kann auch wegen Nichtverwendung des Stempels nicht bestraft werden. Im Verhältnis der Parteien zu einander trägt jede Partei den Stempel zur Hälfte. In dem Pachtvertrag wird gewöhnlich vereinbart, daß der Pächter den vom Verpächter verwendeten Stempelbetrag dem Verpächter zurückerstattet.

Der preußische Fiskus ist von der Entrichtung eines Stempels befreit. Hieraus folgt aber nicht, daß die vom preußischen Fiskus abgeschlossenen Domänenverpachtungen stempelfrei sind. Schließt nämlich eine Partei, welche aus irgend einem Grunde von der Entrichtung des Stempels befreit ist, einen gegenseitigen Vertrag mit einer andern Person, welche Stempelbefreiung nicht genießt, so muß für den Vertrag die Hälfte des Stempels und für die Ausfertigung außerdem der vorgeschriebene Stempel entrichtet werden (§ 5 Abs. 6 G. v. 31. Juli 1895). Bei Verpachtung der preußischen Domänen ist demnach zu dem Pachtverzeichnisse die Hälfte des gesetzlichen Stempels zu verwenden. Zur Zahlung dieser Hälfte ist der Pächter verpflichtet [1]).

c) Die Verwendung des Stempels.

Zum Zwecke der Versteuerung hat der Verpächter die von ihm während eines Kalenderjahres abgeschlossenen Pachtverträge in ein Verzeichnis aufzunehmen und die Richtigkeit des Verzeichnisses am Schlusse mit seiner Namensunterschrift zu versichern. Die Stempelpflicht wird dadurch erfüllt, daß der Verpächter das Verzeichnis bis zum Ablaufe des Januar des folgenden Jahres beim Steueramte einreicht und den Stempelbetrag zahlt.

Die Steuer kann im voraus entrichtet werden; sie wird dann aber nach den nämlichen Grundsätzen berechnet wie die nachträglich verwendete Steuer.

---

[1]) So auch Heinitz S. 331 Nr. 5; anderer Ansicht mit Unrecht Nölle S. 189/190, welcher die Pachtverträge über Domänen für steuerfrei erklärt.

Über die Lösung eines Stempels für die vom Fiskus als Verpächter abzuschließenden Pachtverträge enthält der Runderlaß vom 18. Juni 1896 (Ministerialblatt für die innere Verwaltung 1896 S. 132) folgende Bestimmungen:

Die vom Fiskus als Verpächter abzuschließenden Pachtverträge bedürfen, falls der Pächter nicht etwa ebenfalls Befreiung von der Stempelsteuer genießt, der Hälfte des tarifmäßigen Stempels in Abstufungen von je 50 Pfg. (§§ 5 Abs. 6 u. 11 G. v. 31. Juli 1895). Dieser Stempel ist zu dem von der fiskalischen Behörde zu führenden Pachtverzeichnisse zu verwenden. Zu Nebenexemplaren ist ein besonderer Stempel nicht zu zahlen. Enthält der Pachtvertrag dagegen Nebenverträge, die besonders zu versteuern sind, so ist der allgemeine Vertragsstempel in der darstellbaren Hälfte von einer Mark sowohl zu den Hauptexemplaren wie zu den Nebenexemplaren des Vertrages zu verwenden.

Digitized by Google

Der Verpächter hat das Verzeichnis fünf Jahre lang aufzubewahren. Er kann aber auch verlangen, daß die Steuerbehörde die Verzeichnisse aufbewahrt. Um dem Publikum entgegenzukommen, ist es auch gestattet, die erforderlichen Angaben, statt sie in das Verzeichnis aufzunehmen, auf dem Steueramte zu Protokoll zu erklären.

Das Verzeichnis, und nicht die Vertragsurkunde selbst, wird mit dem Stempel versehen. Ausfertigungen des Pachtvertrages und Duplikate unterliegen daher keinem Stempel[1]). Die Aufstellung und Versteuerung der Verzeichnisse durch Beauftragte oder Vertreter ist zulässig, jedoch bleiben die eigentlichen Verpflichteten für die gesetzlichen Stempelabgaben, sowie für die verwirkten Strafen persönlich verhaftet.

d) Höhe des Stempels.

Der Stempel beträgt $^1/_{10}$ % des Pachtzinses. Der geringste Betrag ist 50 Pfennig. Auf diesen Betrag werden niedrigere Beträge nach oben abgerundet. Die Steuer steigt in Beträgen von je 50 Pfennig. Die Steuer beträgt deshalb bei einem jährlichen Pachtzins

					bis	500	Mk.	0,50	Mk.
von	mehr	wie	500	Mk.	„	1000	„	1,—	„
„	„	„	1000	„	„	1500	„	1,50	„
„	„	„	1500	„	„	2000	„	2,—	„
„	„	„	2000	„	„	2500	„	2,50	„
„	„	„	2500	„	„	3000	„	3,—	„
„	„	„	3000	„	„	3500	„	3,50	„
„	„	„	3500	„	„	4000	„	4,—	„
„	„	„	4000	„	„	4500	„	4,50	„
„	„	„	4500	„	„	5000	„	5,—	„
„	„	„	5000	„	„	5500	„	5,50	„
„	„	„	5500	„	„	6000	„	6,—	„
„	„	„	6000	„	„	6500	„	6,50	„
„	„	„	6500	„	„	7000	„	7,—	„
„	„	„	7000	„	„	7500	„	7,50	„
„	„	„	7500	„	„	8000	„	8,—	„
„	„	„	8000	„	„	8500	„	8,50	„
„	„	„	8500	„	„	9000	„	9,—	„
„	„	„	9000	„	„	9500	„	9,50	„
„	„	„	9500	„	„	10000	„	10,—	„

u. s. w.

e) Stempelstrafen.

Die Stempelstrafe ist der zehnfache Betrag des hinterzogenen Stempels, beträgt aber mindestens 30 Mk. Ergiebt sich aus den Umständen, daß der

[1]) Nölle S. 188; Bekanntmachung vom 13. Februar 1896 Beilage 1 Nr. 5.

Digitized by Google

Verpächter den Stempel nicht hinterziehen wollte, sondern nur aus Nachlässigkeit oder in Unkenntnis der gesetzlichen Bestimmungen gehandelt hat, so tritt statt der Stempelstrafe eine Ordnungsstrafe bis zu 300 Mk. ein. Der Verpächter muß die Steuerverzeichnisse auf Verlangen der zuständigen Behörde vorzeigen und hat auf Verlangen zu erklären, daß er Verträge, deren Eintragung in das Verzeichnis gesetzlich erforderlich ist, nicht abgeschlossen hat. Zuwiderhandlungen unterliegen einer Ordnungsstrafe bis zu 300 Mk.

f) Rückzahlung.

Erreicht der Pachtvertrag vor dem Ablaufe der vertragsmäßigen Zeit sein Ende, so ist der Stempel nur bis zur thatsächlichen Beendigung des Vertrages zu entrichten. Der zu viel gezahlte Betrag kann zurückverlangt werden. Pachtverträge, die vor ihrem Inkrafttreten wieder aufgehoben werden oder sonstwie ihr Ende erreichen, sind nicht stempelpflichtig. Ist für einen solchen Vertrag der Stempel bereits verwendet, so kann der Finanzminister die Erstattung desselben anordnen, wenn die Erstattung innerhalb zweier Jahre nach der Beurkundung des Vertrages beantragt wird[1]).

Beispiel: Der Gutsbesitzer Friedrich Schneider verpachtet am 1. Juli 1900 dem Ernst Schüller ein Landgut auf zehn Jahre zu einem jährlichen Pachtzins von 6000 Mk. Er verpachtet ferner drei einzelne Grundstücke auf je ein Jahr, und zwar am 1. April 1900 ein Grundstück dem Peter Müller zur Pacht von 360 Mk., am 1. Mai 1900 dem Kaspar Becker ein Grundstück zum Pachtzins von 480 Mk. und am 1. Juni 1900 dem Josef Weber das dritte Grundstück zur Pacht von 600 Mk. jährlich. Endlich verpachtet er noch dem Wilhelm Wagner ein Pachtgrundstück am 1. Juli 1900 auf vier Monate zum monatlichen Pachtzins von 40 Mk. Über diese Pachtverträge hat Friedrich Schneider das nachstehende Verzeichnis auszufüllen[2]):

Laufende Nummer	Name des Pächters (Mieters)	Art des Vertrages	Vertragsdauer im Kalenderjahr und im voraus versteuerte Vertragszeit	Betrag des nach Spalte 4 zu versteuernden Zinses	Betrag des Stempels	
1	2	3	4	5	6	
					Mk.	Pf.
1	Ernst Schüller	Pacht	1./7. 1900—1./1. 1901	3000	3	—
2	Peter Müller		1./4. 1900—1./1. 1901	270		50
3	Kaspar Becker		1./5. 1900—1./1. 1901	320		50
4	Josef Weber		1./6. 1900—1./1. 1901	350		50
5	Wilh. Wagner		1./7. 1900—1./11. 1900	160		50
				Zusammen	5	—

[1]) Nölle S. 186; Gesetz vom 31. Juli 1895 § 25.

[2]) Das Verzeichnis ist das amtliche Formular des Finanzministers.

Digitized by Google

Dieses Verzeichnis reicht Friedrich Schneider im Laufe des Januar 1901 dem Steueramte ein und bezahlt den Betrag von 5 Mk. Er kann das Verzeichnis auch dem Steueramte durch eingeschriebenen Brief zusenden. Will er das Verzeichnis nicht selbst ausfüllen, so kann er die erforderlichen Angaben auch auf dem Steueramte zu Protokoll erklären.

§ 86. 3. Die Stempelpflichtigkeit der Pachtverträge im Königreiche Sachsen[1]).

1. Die Pachtverträge sind stempelpflichtig, wenn sie von einer öffentlichen Behörde oder einem Notar aufgenommen oder ausgefertigt oder einer öffentlichen Behörde oder einem Notar vorgelegt oder eingereicht werden. Übersteigt der zu versteuernde Betrag nicht 150 Mk., so ist die Urkunde stempelsteuerfrei. Duplikate und Abschriften sind stempelsteuerfrei, wenn zum Hauptexemplar der erforderliche Stempel verwendet worden ist. Die Steuer wird berechnet von dem auf die ganze Vertragsdauer entfallenden Pachtzins. Ist die Dauer des Vertrages nicht bestimmt, so ist die gesetzliche Vertragsdauer zu Grunde zu legen. Leistungen, z. B. Dienste, sind in Geld zu veranschlagen. Die in einem stempelpflichtigen Vertrage vorgesehene Verlängerung des Vertrages wird stempelpflichtig, wenn sie thatsächlich eintritt.

2. Der Stempel beträgt $^1/_{10}$ %. Der Mindestbetrag des Stempels beträgt 20 Pfennig. Überschießende Beträge von 10 Pfennig oder weniger bleiben unberücksichtigt, Beträge über 10 Pfennig werden zu 20 Pfennig abgerundet. Die Stempelsteuer wird fällig, wenn der Vertrag bei der betreffenden Behörde oder dem betreffenden Notar aufgenommen oder daselbst vorgelegt wird. Zuwiderhandlungen werden mit einer Ordnungsstrafe bis zu 200 Mk. bestraft.

Vierter Abschnitt.

Pachtvertragentwürfe.

I. Entwurf eines Pachtvertrages über einzelne Grundstücke[1]).

Pachtvertrag[2]).

Zwischen dem Rentner Friedrich Schneider zu Euren und den Eheleuten Landwirt Ernst Schuld und Maria geb. Kroll zu Zeven ist heute folgender Pachtvertrag geschlossen worden:

---

[1]) Sächsisches Gesetz über den Urkundenstempel vom 13. November 1876. Vgl. Richard Wahl, Kgl. sächsische Gesetze über die Erbschaftssteuer und den Urkundenstempel vom 13. November 1876.

[1]) und [2]) siehe nächste Seite.

Digitized by Google

§ 1.

Herr Friedrich Schneider verpachtet Herrn Friedrich Schuld nachstehende, im Kataster der Gemeinden Euren und Zeven, wie folgt, näher bezeichnete Grundstücke:

Gemeinde Euren:

1. Flur M Nr. $\frac{246}{2}$, groß 26,34 a;
2. Flur M Nr. 37, groß 5,48 a;
3. Flur L Nr. $\frac{527}{123}$, groß 76,34 a.

Gemeinde Zeven:

1. Flur B Nr. 94, groß 18,45 a;
2. Flur C Nr. 49, groß 15,20 a;
3. Flur C Nr. 432, groß 17,65 a.

Für etwaiges Mehr- oder Mindermaß wird von keiner Seite Gewähr oder Entschädigung geleistet.

§ 2.

Die Pacht beginnt am 1. Juli 1900 und endigt am 1. Juli 1904. Eine Verlängerung der Pacht über diesen Zeitpunkt hinaus findet ohne ausdrückliche Vereinbarung nicht statt. Während der Pachtzeit ist eine Kündigung nur in denjenigen Fällen zulässig, in welchen dieser Vertrag dem Verpächter oder Pächter ein Kündigungsrecht einräumt.

§ 3.

Der jährliche Pachtzins beträgt 360 — geschrieben dreihundertsechzig — Mark. Derselbe ist vierteljährig postnumerando am 1. Oktober, 1. Januar, 1. April und 1. Juli eines jeden Jahres in deutschem Reichsgelde kostenfrei zu Händen des Verpächters zu entrichten. Die Zahlung geschieht ohne jeden Abzug, und ist der Pächter insbesondere nicht berechtigt, den Pachtzins ganz oder

---

[1]) Dieser Entwurf unterscheidet sich von dem folgenden Pachtvertragentwurf dadurch, daß die einzelnen Grundstücke kein zusammenhängendes wirtschaftliches Ganzes, kein Landgut sind. Da keine Gebäude vorhanden sind, keine Geräte, kein Gesinde u. s. w. zu übernehmen ist, so gestaltet sich ein solcher Pachtvertrag wesentlich einfacher wie der Pachtvertrag über ein Landgut.

[2]) Der Pachtvertrag kann ohne Zuziehung von Notar oder Gericht einfach schriftlich vereinbart werden (vgl. § 5). Es wird sich aber bei wichtigen Pachtverträgen empfehlen, den Vertrag gerichtlich oder notariell beurkunden zu lassen. Die gerichtliche oder notarielle Beurkundung hat den Vorteil, daß der Verpächter einen zur sofortigen Zwangsvollstreckung gegen den Pächter geeigneten Schuldtitel erhält (vgl. § 76). Die Notare benutzen bei der Beurkundung von Pachtverträgen meistens ein von ihnen entworfenes Formular. Dieses Formular ist von den Parteien vor der Beurkundung des Vertrages durchzusehen, da es oft überflüssige und namentlich für den Pächter sehr harte Bedingungen enthält.

Digitized by Google

zum Teil zurückzuhalten und mit demselben aufzurechnen. Der rückständige Pachtzins ist mit 5 % zu verzinsen[3]).

§ 4.

Der Pächter muß die Grundstücke selbst in Bewirtschaftung nehmen. Es ist ihm untersagt, die Grundstücke ganz oder zum Teil unterzuverpachten. Eine Ausnahme ist nur bezüglich der im § 7 näher erwähnten Obstbäume gestattet. Der Pächter hat wie ein ordentlicher Landwirt zu wirtschaften, hat die Felder ordnungsgemäß zu bestellen und darf die Grundstücke nur zu denjenigen Zwecken benutzen, zu welchen sie ihrer Bestimmung nach dienen. Er darf auch ohne Erlaubnis des Verpächters kein Grundstück in seiner Substanz verändern.

§ 5.

Der Pächter hat allen Schaden zu ersetzen, der durch sein Verschulden entsteht. Er hat auch das Verschulden seiner Angehörigen und Dienstleute, sowie das Verschulden aller Personen zu vertreten, deren er sich zur Erfüllung seiner Verbindlichkeiten dem Verpächter gegenüber oder zur Vornahme sonstiger Verrichtungen bedient[4]).

§ 6.

Der Pächter übernimmt die Grundstücke in dem Zustande, in welchem sie sich zur Zeit des Antrittes der Pacht befinden. Er erkennt ausdrücklich an, daß dieser Zustand einem ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Betriebe entspricht. Er hat die Grundstücke dauernd in gutem Kulturzustande zu erhalten und muß die auf den Grundstücken vorhandenen Anlagen, z. B. Gräben, Drainagen u. s. w. in dem gesetzlich vorgeschriebenen und wirtschaftlich gebotenen Zustande erhalten. Der Pächter hat die Grundstücke am Ende der Pacht in einem Zustande zurückzugewähren, der einem ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Betriebe entspricht. Er hat dem Verpächter Schadenersatz zu leisten, wenn er dieser Verpflichtung nicht nachkommt[5]).

---

[3]) Die gesetzlichen Zinsen betragen nach § 246 B.G.B. nur 4 vom Hundert. Wenn der § 3 dem Pächter die Verpflichtung auferlegt, den rückständigen Pachtzins mit 5 % zu verzinsen, so soll der höhere Zinsfuß eine Art Vertragsstrafe (vgl. Anm. 20) darstellen und den Pächter zur pünktlichen Zinszahlung anhalten.

[4]) Die Haftung des Pächters auch für fremdes Verschulden entspricht den gesetzlichen Bestimmungen (§ 278 B.G.B.); vgl. auch § 15, 4.

[5]) Hat der Pächter beim Antritt der Pacht aufstehende Früchte übernommen — was bei der Pacht einzelner Grundstücke nur ausnahmsweise vorkommt —, so erhält § 6 folgenden Zusatz:

„Der Pächter übernimmt die aufstehenden Früchte mit der Verpflichtung, die gleichen oder wenigstens gleichwertige Früchte am Ende der Pacht zurückzulassen. Haben die am Ende der Pacht aufstehenden Früchte einen geringeren Wert, so hat der Pächter dem Verpächter, haben sie einen höheren Wert, so hat der Verpächter dem Pächter den Wertunterschied in Geld zu erstatten.

Die zur Zeit aufstehenden Früchte sind . . . . . (folgt die Aufzählung). Dieselben sind abgeschätzt und haben einen Wert von 100 — geschrieben hundert — Mark."

Digitized by Google

§ 7.

Die auf den Grundstücken vorhandenen Obstbäume hat der Pächter nach Stammzahl und Güte sorgfältig zu erhalten, schadhafte und abgegangene Stücke durch Anpflanzungen zu ersetzen. Die Nutzung des Holzes abgegangener Obstbäume verbleibt dem Pächter. Der Pächter hat auch die Befugnis, die Obstbäume unterzuverpachten.

§ 8.

Der Verpächter ist berechtigt, den Pachtvertrag ohne Einhaltung der Kündigungsfrist zu kündigen,

1. wenn der Pächter mit der Zahlung einer Pachtzinsrate ganz oder zum Teil länger als vier Wochen im Rückstande bleibt;

2. wenn der Konkurs über das Vermögen des Pächters eröffnet wird;

3. wenn er aus irgend einem Grunde, z. B. durch Entmündigung wegen Geisteskrankheit, die Verfügung über sein Vermögen verliert;

4. wenn er in erheblicher[6]) Weise seinen vertraglichen Verpflichtungen zuwiderhandelt;

5. wenn er ohne Genehmigung des Verpächters die gepachteten Grundstücke ganz oder zum Teil unterverpachtet.

§ 9.

Für alle Verpflichtungen, welche der Pächter in diesem Vertrage übernimmt, haftet die Ehefrau des Pächters, Frau Maria geb. Kroll, als Selbstschuldnerin unter Verzicht auf alle Einreden und Rechtswohlthaten, welche einer Ehefrau zustehen. Sie hat in Anerkennung dieser Verpflichtung diesen Pachtvertrag mit unterzeichnet[7]).

§ 10.

Die Kosten dieses Vertrages einschließlich des Stempels tragen beide Parteien je zur Hälfte[8]).

Euren, den 1. Mai 1900.

Friedrich Schneider,
Emil Schuld,
Frau Maria Schuld geb. Kroll.

---

[6]) Die Entsetzung des Pächters wegen einer jeden, auch geringfügigen Vertragsverletzung ist ungerecht. Es ist deshalb dem Verpächter das Recht zur Kündigung nur bei einer erheblichen Vertragsverletzung gewährt worden. Dies entspricht auch den Bestimmungen des § 553 B.G.B. (vgl. § 52, 1).

[7]) Siehe Anm. 42.

[8]) Über den Stempel siehe §§ 84 ff.

Digitized by Google

II. Entwurf eines Pachtvertrages über ein mittleres und großes Landgut[9]).

Pachtvertrag[10]).

Zwischen dem Gutsbesitzer Herrn Ferdinand von Soldau auf Haus Wallmerode als Verpächter und Herrn August Rodner zu Lahnstädt als Pächter ist heute nachstehender Pachtvertrag abgeschlossen worden:

Übersicht.

I. Gegenstand der Pacht.

§ 1. Art der Überlassung.
§ 2. Lasten und Abgaben.
§ 3. Von der Pacht ausgeschlossene Bestandteile.
§ 4. Beschränkung im Gebrauche von Gutsbestandteilen.

II. Beginn und Dauer der Pacht.

§ 5. Beginn und Ende der Pacht.
§ 6. Verkauf der Pachtgrundstücke.
§ 7. Tod des Verpächters oder Pächters.

III. Der Pachtzins.

§ 8. Der Pachtzins.

IV. Sicherung des Verpächters.

§ 9. Kaution.
§ 10. Haftung der Ehefrau.

V. Entscheidung von Streitigkeiten.

§ 11. Entscheidung von Streitigkeiten.

VI. Rechte und Pflichten der Parteien während der Pachtzeit.

A. Im allgemeinen.

§ 12. Allgemeine Verpflichtungen.
§ 13. Schadensersatzpflicht.
§ 14. Zustand des Pachtgutes, Ausschluß der Gewährleistung, des Zurückbehaltungsrechts und der Aufrechnung, Verzicht auf das gesetzliche Pfandrecht.
§ 15. Buchführung.
§ 16. Unterverpachtung und Übertragung (Cession) des Pachtrechts.
§ 17. Anzeige bei Mängeln.
§ 18. Störungen durch dritte Personen.
§ 19. Verträge mit den Arbeitern und dem Gesinde.
§ 20. Prüfung (Revision).

B. Bezüglich der Gebäude.

§ 21. Allgemeine Vorschriften (Ausbesserungen, Reparaturen).
§ 22. Neu- und Umbauten.
§ 23. Leistungen des Pächters bei Neubauten.
§ 24. Bauten infolge eines Verschuldens des Pächters.

C. Bezüglich der übrigen Gutsbestandteile.

§ 25. Feld- und Gartenbestellung, Anlagen, Grenzzeichen.
§ 26. Neue Anlagen.
§ 27. Bestellung der Felder in den letzten drei Jahren.
§ 28. Bäume und Sträucher.
§ 29. Inventar.

D. Regelung besonderer Verhältnisse.

§ 30. Tragung der Gefahr, Ausschluß jedes Nachlasses, Wildschaden.
§ 31. Vertretung des Verpächters durch den Pächter.
§ 32. Vertretung des Verpächters in Forstangelegenheiten.
§ 33. Lieferung an den Verpächter.
§ 34. Versicherung.

[9]) Der Entwurf ist berechnet für ein großes oder mittleres Gut. Die Verpachtung eines kleineren Landgutes ist nicht etwas qualitativ anderes, sondern nur etwas quantitativ Geringeres. Der Entwurf wird deshalb auch bei kleinen Landgütern benutzt werden können, unter Auslassung dessen, was bei dem geringeren Umfange des Gutes überflüssig ist.

[10]) Vgl. Anm. 2.

Digitized by Google

§ 35. Veräußerung von Gutserzeugnissen.
§ 36. Feuerlöschgerätschaften (Blitzableiter).
§ 37. Brand.
§ 38. Überschwemmung.
§ 39. Krieg.
§ 40. Enteignung.
§ 41. Separation (Konsolidation, Verkoppelung, Zusammenlegung).
§ 42. Ablösungen.

VII. Übergabe und Rückgabe.

§ 43. Allgemeine Bestimmungen.
§ 44. Besondere Bestimmungen: 1. Das Wirtschaftsinventar. 2. Vorräte. 3. Feldinventar. 4. Dünger. 5. Obstbäume. 6. Weidenbäume. 7. Abgaben.

VIII. Beendigung der Pacht.

§ 45. Beendigung der Pacht.

IX. Schlußbestimmungen.

§ 46. Form von Erklärungen u. s. w.
§ 47. Kosten und Stempel.

Anlage.

Beschreibung des Gutes Klosterhof.

I. Unbewegliche Bestandteile. II. Bewegliche Bestandteile. III. Noch nicht gezogene Nutzungen von unbeweglichen Bestandteilen. IV. Abtrennbare Zubehörungen unbeweglicher Bestandteile. V. Berechtigungen. VI. Lasten und Abgaben.

I. Gegenstand der Pacht.

§ 1. Art der Überlassung.

Gegenstand der Pacht ist das dem Verpächter eigentümlich zugehörige, im Kreise Morbach und in dem Dorfe Klosterbach gelegene Gut Klosterhof, welches in der Anlage zu diesem Vertrage näher beschrieben ist.

Dasselbe ist eingetragen im Grundbuch von Morbach Band 1, Blatt 34. Die Verpachtung erfolgt ausschließlich nach den in diesem Vertrage enthaltenen Bestimmungen, und sind mündliche Verabredungen, durch welche dieser Vertrag ergänzt oder abgeändert werden soll, nur dann bindend, wenn sie schriftlich beurkundet und durch die Unterschrift der Parteien anerkannt sind.

A. Von den Bestandteilen dieses Gutes werden dem Pächter durch Verpachtung überlassen[11]):

---

[11]) Gutsbestandteile können dem Pächter auf dreifache Weise vom Verpächter überlassen werden. Der Verpächter kann die Gutsbestandteile entweder verpachten oder verkaufen oder nach einer Schätzung mit der Verpflichtung überlassen, sie später nach einer gleichen Schätzung mit Ausgleichung des Wertunterschiedes in Geld zurückzugeben. Der Unterschied liegt in dem Eigentumsübergang und der Art und Weise, wie die Gefahr getragen werden soll. Werden die Gegenstände verpachtet, so verbleiben dieselben im Eigentum des Verpächters, und der Verpächter trägt auch die Gefahr, d. h. den Schaden, wenn durch Zufall die Sache verschlechtert wird oder untergeht. Werden die Gegenstände verkauft, so gehen das Eigentum und die Gefahr auf den Pächter über. Werden die Gegenstände nach einer Schätzung übergeben, so verbleibt das Eigentum an denselben dem Verpächter, die Gefahr geht aber auf den Pächter über. Die in dieser Weise überlassenen Gegenstände werden eiserne genannt. Das B.G.B. kennt zwar den Eisernviehvertrag nicht mehr (vgl. § 31, 2), die Grundsätze dieses Vertrages sind aber in die §§ 587—589 B.G.B. aufgenommen worden. Will der Verpächter Gutsbestandteile als eisern übergeben, so geschieht dies heute am besten unter Anwendnng der §§ 587—589 B.G.B. (vgl. § 35).

Bei Überlassung des Grund und Bodens wird die Form der Verpachtung die fast ausnahmslose Regel sein. Bei den übrigen Gutsbestandteilen, namentlich beim Inventar, kommen alle drei Formen vor. Das Preußische Landrecht bestimmte, daß in Ermangelung

Digitized by Google

1. An Grundstücken:

a) Die zum Gute gehörenden Gärten in Größe von 1,85 ha,
b) Ackerland in Größe von 320,25 ha,
c) Wiesen in Größe von 42,65 ha,
d) Huten und Triften in Größe von 16,04 ha,
e) die beiden am Hofe gelegenen Teiche in Größe von 0,86 ha,
f) Hofraum, Wege, Gräben, Unland in Größe von 1,75 ha.

2. Alle Wohn- und Wirtschaftsgebäude nebst ihren befestigten Zubehörungen, alle baulichen Anlagen, Brunnen, Brücken, Kanäle, Gräben, Ent- und Bewässerungsanlagen, Privatwege und Hecken, welche sich auf den zu 1 bezeichneten Grundstücken befinden.

3. Die vorhandenen Feuerlöschgerätschaften.

4. Die Feldkarten mit dem Vermessungsregister, und zwei Karten, in welchen die ausgeführten Drainagen verzeichnet sind.

5. Die dem Gute zustehenden nicht vorbehaltenen Berechtigungen (vgl. die Anlage unter V).

B. Nachfolgende Bestandteile werden dem Pächter nach einer Schätzung mit der Verpflichtung überlassen, dieselben nach einer gleichen Schätzung am Ende der Pacht zurückzugewähren.

1. Das auf dem Gute befindliche lebende und tote Inventar;
2. die Vorräte an Körnerfrüchten und Lebensmitteln;
3. das Inventar an Aussaat, Feld- und Gartenbestellung;
4. die Obst- und Weidenbäume.

Soweit nicht im Nachstehenden Abweichendes bestimmt ist, sollen die Vorschriften der §§ 587—589 B.G.B. zur Anwendung kommen[12]):

C. Dem Pächter werden unentgeltlich überlassen die am 1. Juli 1900 vorhandenen Vorräte an Stroh, Trockenfutter und Dünger, welche in der Anlage unter II näher bezeichnet sind.

---

einer besonderen Vereinbarung das Inventar als verpachtet angesehen werden soll. Die Verpachtung des Inventars ist für die heutigen Verhältnisse nicht mehr zu empfehlen und höchstens bei einer ganz kurzen Verpachtung angebracht. Heute wird von den meisten Schriftstellern der Verkauf des Inventars empfohlen. Der Verkauf hat den Vorteil, daß die doppelte Abschätzung, bei der Übergabe und Rückgabe, vermieden wird, daß das Risiko des Verpächters geringer ist und dem Pächter eine freiere Verfügung über das Inventar möglich wird. Der Verkauf setzt aber voraus, daß der Pächter bei größeren Gütern über bedeutende Barmittel verfügt, die er zum Ankaufe des Inventars verwenden muß. Da der Pächter diese Barmittel entweder nicht besitzt oder nicht zum Ankaufe verwenden will, so ist die Übernahme des Inventars als eisernes die Regel. So auch Th. T. § 8. Aus diesem Grunde ist auch in dem Entwurfe das Inventar nach den §§ 587—589 B.G.B. übernommen worden. Bei den preußischen Domänen hat der Pächter das zur Nutzung der Pachtgegenstände erforderliche Inventar selbst zu beschaffen (Pr. D. § 2).

[12]) So auch Th. T. § 8.

Digitized by Google

§ 2. Lasten und Abgaben.

Der Pächter übernimmt alle auf dem Gute vorhandenen Verpflichtungen, welche in der Anlage unter VI näher aufgeführt sind[13]). Weitere von den gepachteten Grundstücken zu tragende Lasten bestehen zur Zeit nicht. Sollten jedoch aus irgend einem Grunde neue Lasten und Abgaben dem Pachtgrundstücke auferlegt oder bestehende erhöht oder vermehrt werden, so hat der Pächter die Erhöhung oder Vermehrung zu tragen, ohne dieserhalb einen Anspruch gegen den Verpächter erheben zu können. Übersteigen jedoch die vom Pächter zu tragenden jährlichen Lasten den Betrag von 1500 — geschrieben fünfzehnhundert — Mark, so hat der Verpächter den Mehrbetrag zu übernehmen. Diejenigen Lasten, welche mit den vorbehaltenen Ehrenrechten verbunden sind oder der Natur der Sache oder den gesetzlichen Bestimmungen noch von den vorbehaltenen Grundstücken zu tragen sind, übernimmt der Verpächter[14]).

Der Pächter hat die von ihm zu tragenden Lasten dem Gesetze oder Herkommen gemäß zu tragen und bis zum 15. Juli eines jeden Pachtjahres eine Aufstellung über die im vergangenen Pachtjahre erfolgten Leistungen einzureichen. Werden binnen einer Frist von einem Monat nach dem Tage der Einreichung keine Einwendungen vom Verpächter erhoben, so gilt die Aufstellung als vom Verpächter anerkannt[15]).

§ 3. Von der Pacht ausgeschlossene Bestandteile.

Nachstehende Gutsbestandteile werden von der Verpachtung ausgeschlossen und bleiben zur Verfügung des Verpächters:

1. Das zum Gute gehörende herrschaftliche Wohnhaus nebst besonderem Eingang[16]);

2. die zum Gute gehörenden Forsten mit allen von denselben eingeschlossenen Wegen und Grasflächen, die Försterwohnung mit den dazu gehörenden Gebäuden und 2,40 ha Land und Garten;

---

[13]) Daß der Pächter alle auf der Sache ruhenden Lasten zu tragen hat, ist eine in den Pachtverträgen regelmäßig wiederkehrende Bestimmung. Ehe der Pächter eine solche Verpflichtung übernimmt, muß er sich erst vergewissern, wie hoch die Abgaben sind. Kennt er den Geldwert dieser Leistungen, so wird er einen entsprechend geringeren Pachtzins zahlen. Es ist dann schließlich gleichgültig, ob der Verpächter oder Pächter die Lasten zu tragen hat. Damit nicht der Pächter durch unbekannte oder in ihrer Höhe schwankende Abgaben geschädigt wird, ist der Betrag von 1500 Mk. bestimmt, über den hinaus die Lasten und Abgaben vom Verpächter übernommen werden müssen.

[14]) Lasten, die vom Verpächter hiernach zu tragen sind, sind z. B. die mit dem vorbehaltenen Patronat verbundenen Baulasten zu Gunsten der Kirchen, Pfarrhäuser und Schulen u. s. w.

[15]) Über die Tragung der Lasten und Abgaben bei der Verpachtung preußischer Domänen vgl. Pr. D. §§ 17, 18, 24; vgl. auch Th. T. § 15.

[16]) Wo auf dem Gute ein herrschaftliches Wohnhaus ist, wird es gewöhnlich dem Verpächter vorbehalten. Ein Zusammenwohnen des Verpächters und Pächters ist nicht zu empfehlen, da es die Quelle unliebsamer Streitigkeiten ist.

Digitized by Google

3. die Anpflanzung wilder Bäume;
4. die dem Verpächter zustehenden Ehrenrechte, z. B. das Patronat;
5. die Ausübung der Jagd und Fischerei[17]);
6. die Hutberechtigung im Walde.

§ 4. Beschränkungen im Gebrauche von Gutsbestandteilen.

1. An den unter den verpachteten Grundstücken vorhandenen Fossilien, Kohlen, Torf und Mineralien stehen dem Pächter keinerlei Rechte zu[18]). Auch wird demselben die Benutzung der auf den Pachtgrundstücken befindlichen Steinbrüche, der Thon-, Mergel-, Humus-, Moor- und Modderlager, der Lehm- und Sandgruben nur insoweit gestattet, als der eigene wirtschaftliche Bedarf dies erfordert. Der Pächter darf dieselben nur und ausschließlich zur Düngerbereitung und Düngervermehrung, sowie zur Unterhaltung der zu den Pachtstücken gehörenden Bauanlagen verwenden[19]). Für jedes Fuder dieser Stoffe — das Fuder zu 20 Centner gerechnet —, welches auf Veranlassung oder mit Genehmigung des Pächters anderweit verwendet oder von dem Gute fortgeführt wird, hat der Pächter eine Vertragsstrafe[20]) von 15 Mk. zu zahlen[21]).

---

[17]) Die Ausübung der Jagd und Fischerei pflegt vorbehalten zu werden, namentlich dann, wenn der Verpächter auf dem Gute selbst wohnt. Entsprechend diesem allgemeinen Brauch ist auch im § 3 Jagd und Fischerei dem Verpächter vorbehalten. Besitzt das Pachtgut keine eigene Jagd, so hat der Pächter keinen Anspruch auf einen Anteil an den Jagdeinkünften. So auch Pr. D. § 2. Vgl. auch Th. T. § 7. Wird die Jagdausübung dem Pächter überlassen, so sind die Bestimmungen in Pr. D. § 11, D zu empfehlen. Bei Verpachtung der preußischen Domänen wird im einzelnen Falle entschieden, ob Jagd und Fischerei dem Pächter zustehen soll (vgl. Pr. D. §§ 2, 11).

[18]) In Pr. D. § 8, D ist dem Pächter auch die Beteiligung an Bergwerksunternehmungen in gewissem Umfange verboten.

[19]) Für den Fall, daß dem Pächter eine Ziegelei mitverpachtet oder der Torfstich gestattet werden soll, vgl. Pr. D. § 11 A, B.

[20]) Vertragsstrafe ist der Ausdruck des B.G.B. (§§ 336 ff.) für die Konventionalstrafe. Vertrags- oder Konventionalstrafe ist eine Geldsumme, welche jemand einem anderen für den Fall verspricht, daß er eine ihm obliegende Leistung nicht oder nicht in gehöriger Weise erfüllt. Die Strafe ist verwirkt, wenn die geschuldete Leistung trotz Mahnung nicht erfüllt wird. Besteht die geschuldete Leistung in einem Unterlassen, z. B. darin, daß der Pächter keinen Mergel, Humus u. s. w. dem Gute entzieht, so tritt die Verwirkung der Vertragsstrafe mit der Zuwiderhandlung, also in dem Zeitpunkte ein, in welchem der Pächter die verbotene Handlung vornimmt. Steht dem Verpächter ein Anspruch auf Schadensersatz zu, so kann er die verwirkte Strafe als Mindestbetrag des Schadens verlangen. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist aber nicht ausgeschlossen. Ist eine vereinbarte und verwirkte Vertragsstrafe unverhältnismäßig hoch, so kann sie auf Antrag des Pächters vom Gericht durch Urteil auf den angemessenen Betrag herabgesetzt werden. Nach der Entrichtung der Strafe ist die Herabsetzung aber ausgeschlossen. Vgl. auch noch Anm. 54.

[21]) So auch Pr. D. § 8 C; ähnlich Th. T. § 7. In Pr. D. ist auch noch das Recht des Pächters zum Bau von Runkelrüben (Beta vulgaris L.) eingeschränkt. Sollte eine solche Einschränkung im Interesse des Verpächters liegen, so ist die Aufnahme der Vorschriften, welche die Pr. D. § 8 B in dieser Beziehung enthalten, zu empfehlen.

Digitized by Google

2. Der Verpächter behält sich das Recht vor, die vorhandenen Steinbrüche und Mergellager, Lehm- und Sandgruben ohne irgendwelche Entschädigung mitzubenutzen. Er hat ferner das Recht, den zu Neuanlagen, Bauten und gewerblichen Unternehmungen, z. B. zu Steinbrüchen und Ziegeleien, nötigen Grund und Boden dem Pachtgute zu entnehmen gegen volle Entschädigung des Pächters für Verlust an Grundfläche, Dünger, Aussaat und Arbeitslohn.

3. Der Verpächter ist berechtigt, während der Pachtzeit einen Teil der Grundfläche zum Zwecke der Abrundung des Gutes tauschweise an Dritte zu überlassen. Der Pächter erhält dafür die eingetauschten Grundstücke mit einer Entschädigung, wenn sich dieselben in einem schlechteren Zustande befinden wie das abgegebene Land. Erhält der Verpächter eine Tauschherausgabe, so ist dieselbe mit 3 % vom Pachtzins abzuschreiben. Hat der Verpächter eine Tauschherausgabe zu zahlen, so ist dieselbe mit 3 % dem Pachtzins zuzuschreiben[22]).

4. Der Verpächter hat das Recht, Grundstücke, welche er im Laufe der Pachtzeit erwirbt, dem Pachtgute einzufügen, wenn sie an die Gutsgrundstücke angrenzen und ihr Flächeninhalt nicht mehr beträgt als ein Zehntel der Fläche des Gutes an Ackerland und Wiesen. Der Pächter muß solche Grundstücke in Benutzung nehmen und als Vergütung dem Verpächter 3 % des Kaufpreises zahlen. Es erhöht sich um diesen Betrag der Pachtzins[23]).

5. Der Pächter hat kein Recht zur Kündigung, wenn die Grundfläche infolge einer Enteignung oder infolge einer Separation (Verkoppelung, Konsolidation) in ihrem Bestande verändert wird, oder wenn infolge von Ablösungen Veränderungen bezüglich der überwiesenen Geld- und Naturalgefälle, Lasten und Abgaben eintreten. Der Pächter erhält in diesem Falle die im § 41 näher festgesetzte Entschädigung.

6. Der Verpächter hat das Recht, von den verpachteten Grundstücken bis zu 2 ha gegen Entschädigung aus der Pacht zurückzunehmen. Werden dieselben verkauft, so erhält der Pächter als Entschädigung 4 % des Kaufpreises[24]).

II. Beginn und Dauer der Pacht.

§ 5. Beginn und Ende der Pacht.

Die Pacht beginnt[25]) am 1. Juli 1900 und endigt am 1. Juli 1912[26]). Eine Verlängerung der Pacht über diesen Zeitpunkt hinaus findet ohne aus-

---

[22]) Th. T. § 3 verlangt 4 %. Dieser Betrag erscheint aber zu hoch.

[23]) Die Zinszahlung tritt an die Stelle des Pachtzinses, den der Pächter zu zahlen hätte, wenn die Grundstücke bei Beginn der Pacht schon Teil des Pachtgutes gewesen wären. Th. T. § 3 verlangt 4 % Zinsen. Dieser Betrag erscheint zu hoch. Pr. D. § 7 stellt die Erhöhung des Pachtzinses im einzelnen Falle durch Sachverständige fest.

[24]) Die Vergütung in Höhe von 4 % des Kaufpreises enthält zugleich eine über den Pachtzins hinausgehende Entschädigung des Pächters dafür, daß er die Grundstücke abtreten muß. Vgl. Pr. D. § 7, Th. T. § 3. Über die Herausgabe und Zulegung von Grundstücken vgl. noch Näheres in Pr. D. § 7.

[25]) Früher wurde die Pacht angetreten an den Tagen: Mariä Verkündigung (25. März),

Digitized by Google

drückliche schriftliche Vereinbarung nicht statt[27]). Während der Pachtzeit ist eine Kündigung nur in denjenigen Fällen zulässig, in welchen dem Verpächter oder Pächter das Kündigungsrecht ausdrücklich eingeräumt ist.

§ 6. Verkauf der Pachtgrundstücke.

Der Verkauf des Pachtgegenstandes hebt diesen Vertrag nur in dem Falle auf, wenn der Verpächter mindestens sechs Monate vor Ablauf desjenigen Pachtjahres, mit welchem das Pachtverhältnis aufhören soll, dem Pächter den Verkauf anzeigt und ihm für jedes Jahr, um welches die Vertragsdauer durch den Verkauf gekürzt wird, die Summe von 1000 Mk. zahlt. Im Laufe eines Pachtjahres kann der Vertrag nicht aufgehoben werden[28]).

§ 7. Tod des Verpächters oder Pächters.

1. Der Tod des Verpächters bewirkt keine Endigung des Pachtvertrages.
2. Stirbt der Pächter, so haben die Erben desselben kein Kündigungsrecht.

Mariä Himmelfahrt (15. August), Michaelis, Trinitatis. Alle diese Tage sind heute mit Recht außer Übung gekommen. Es kommen nur noch zwei Termine, der Johannistag (24. Juni) und der Tag Petri Stuhlfeier (22. Februar), in Betracht. Vorzuziehen ist der Johannistag, der dann am besten auf den Beginn des zweiten Kalenderhalbjahres, den 1. Juli, verlegt wird. Dieser Tag ist auch im Text als Antrittstag angenommen worden. Mit dem 1. Juli beginnt auch die Verpachtung der preußischen Domänen (Pr. D. § 1).

[26]) Im Interesse des landwirtschaftlichen Betriebs und sonach im Interesse beider Parteien ist eine längere Dauer der Pacht zu empfehlen. Gewöhnlich wird ein Zeitraum von 12—18 Jahren gewählt. Schon Thaer nennt das Gut des Eigentümers Gattin und des Pächters Maitresse, die aber um so mehr der Gattin gleichstehe, je länger die Verbindung dauere. Roscher sagt mit Recht, daß eine Schattenseite des Zeitpachtwesens in dem Schlußjahre der Kontraktszeit liege. In diesem Jahre habe der Pächter unstreitig ein Interesse daran, auf Kosten der Nachhaltigkeit Raubbau zu treiben. Die Gefahr, daß der Raubbau getrieben wird, ist um so größer, je kürzer die Pachtzeit ist, und je öfter das Schlußjahr demnach eintritt. Bei kurzer Zeitdauer wird auch der Pächter Verbesserungen, die sich erst später bezahlt machen, nicht vornehmen.

[27]) Hierdurch wird eine stillschweigende Verlängerung der Pacht (vgl. § 7) ausgeschlossen. So auch Pr. D. § 32. In Pr. D. § 32 wird die Anwendung des § 568 B.G.B., welcher von der stillschweigenden Verlängerung der Pacht handelt, ausdrücklich ausgeschlossen. Eine solche ausdrückliche Ausschließung ist aber nicht erforderlich, da der § 568 B.G.B. durch § 5 Satz 2 schon von selbst ausgeschlossen ist. Behält der Pächter die Grundstücke über die Vertragszeit hinaus, so steht er demjenigen gleich, der widerrechtlich eine fremde Sache einem anderen vorenthält, und kann jederzeit vom Verpächter entsetzt werden. Ohne den Ausschluß der stillschweigenden Verlängerung der Pacht würde nach den Vorschriften des B.G.B. mit dem Ende der vertraglich festgesetzten Zeit ein Pachtverhältnis auf unbestimmte Zeit eintreten. Dieses stillschweigend verlängerte Pachtverhältnis könnte dann der Verpächter nur zum Schlusse eines jeden Pachtjahres (1. Juli) nach vorausgegangener sechsmonatlicher Kündigung aufkündigen.

[28]) Wenn auch das B.G.B. dem Grundsatze „Heuer geht vor Kauf" folgt, so können die Parteien dennoch vereinbaren, daß das Pachtverhältnis durch den Verkauf des Pachtgegenstandes sein Ende nehmen soll (vgl. § 43). Sie können auch, wie dies im § 6 geschehen ist, die näheren Bedingungen festsetzen, unter welchen der Grundsatz „Kauf bricht Miete" zur Anwendung kommen soll.

Digitized by Google

Dagegen ist der Verpächter befugt, das Pachtverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist[29]) zu kündigen.

Das Kündigungsrecht des Verpächters ist aber ausgeschlossen:

a) wenn die Erben den Nachweis erbringen, daß einer der Erben fähig ist, die Wirtschaft in derselben Weise weiter zu führen und die vertraglichen Verpflichtungen in derselben Weise zu erfüllen wie der verstorbene Pächter. Wird dieser Nachweis erbracht, so tritt dieser Erbe an die Stelle des verstorbenen Pächters;

b) wenn die Erben einen dem Verpächter genehmen Verwalter bestellen. In diesem Falle haften sämtliche Erben für die Erfüllung aller in diesem Vertrage übernommenen Verpflichtungen des Pächters als Gesamtschuldner, d. h. einer für den andern und jeder für das Ganze;

c) wenn die Erben alle Rechte aus dem Pachtvertrage einem anderen, dem Verpächter genehmen Landwirt übertragen.

Wird keine dieser Bedingungen in den ersten sechs Monaten des auf den Tod des Pächters folgenden Pachtjahres erfüllt, so erlischt das Pachtverhältnis ohne gegenseitige Entschädigung mit dem Ablaufe dieses Pachtjahres[30]).

III. Der Pachtzins.

§ 8. Der Pachtzins.

Der jährliche Pachtzins beträgt 15000 — geschrieben fünfzehntausend — Mark[31]). Derselbe ist vierteljährlich im voraus — pränumerando — am 1. Juli, 1. Oktober, 1. Januar, 1. April eines jeden Jahres in deutschem Reichsgelde kostenfrei zu Händen des Verpächters zu entrichten. Die Zahlung geschieht ohne Abzug, und ist der Pächter insbesondere nicht berechtigt, den Pachtzins ganz oder zum Teil zurückzubehalten oder mit demselben aufzurechnen. Der rückständige Pachtzins ist mit 5 %[32]) zu verzinsen[33]). Sollte die beim Antritt der Pacht zu zahlende Pachtzinsrate nicht entrichtet werden, so ist der Verpächter berechtigt, die Übergabe des Pachtgegenstandes zu verweigern. Er ist in diesem Falle auch berechtigt, den Vertrag aufzuheben oder den Pachtgegenstand auf Gefahr und Kosten des Pächters entweder zu verwalten oder anderweit zu verpachten.

---

[29]) Über die gesetzliche Kündigungsfrist vgl. § 6, 2.

[30]) Die in § 7 getroffene Regelung wird den Interessen beider Parteien gerecht. Das Interesse des Verpächters ist gewahrt, wenn eine ihm genehme Person an die Stelle des verstorbenen Pächters tritt. Dem Interesse der Erben ist dadurch Rechnung getragen, daß sie die Vorteile, welche der Pachtvertrag gewährt, weiter genießen können. So auch im wesentlichen Pr. D. § 33, wo die Bedingungen, welche der neu eintretende Pächter erfüllen muß, sehr genau angegeben sind.

[31]) Die Vereinbarung von Naturalleistungen neben dem Pachtzins ist nicht zu empfehlen. Handelt es sich um ein heruntergekommenes Gut, welches zunächst zu einem geringeren Pachtzins verpachtet wird, so kann ein von Jahr zu Jahr sich steigernder Pachtzins vereinbart werden.

[32]) Siehe Anm. 3.

[33]) So auch Pr. D. § 16 und § 25.

Digitized by Google

IV. Sicherung des Verpächters[34]).

§ 9. Kaution.

Für die Erfüllung aller Verbindlichkeiten, zu welchen dieser Vertrag mittelbar oder unmittelbar Anlaß giebt, hat der Pächter binnen vier Wochen nach Vollziehung des Vertrages eine Kaution[35]) in Höhe von 15 000 — geschrieben fünfzehntausend — Mark als Faustpfand zu stellen. Dieselbe kann in barem Gelde oder in sicheren Wertpapieren geleistet werden. Die Kaution geht in den Besitz des Verpächters über. Wertpapiere mit veränderlichem Kurs werden zu dem Kurse berechnet, den dieselben beim Antritt der Pacht haben. Ob die vom Pächter angebotenen Wertpapiere als sicher anzusehen sind, entscheidet allein der Verpächter. Leistet der Pächter die Kaution in barem Gelde, so wird sie vom Verpächter mit 4 % jährlich verzinst. Leistet er die Kaution in Wertpapieren, so hat der Pächter auch die Zins- und Erneuerungsscheine dem Verpächter auszuhändigen. Die Zinsscheine für die nächsten vier Jahre werden jedoch dem Pächter belassen bezw. nach Ausreichung neuer Zinsscheine verabfolgt[36]). Der Verpächter hat die Auslosung der Wertpapiere, eine etwaige Konvertierung u. s. w. zu überwachen und die Zinsscheine zu erneuern[37]). Der Pächter ist berechtigt, denjenigen Teil der Kaution, den er durch Geld oder Wertpapiere nicht zu leisten vermag, dadurch zu bestellen, daß er in Höhe des fehlenden Betrages eine Sicherungshypothek an den ihm zugehörigen Grundstücken gewährt. Der Verpächter ist verpflichtet, denjenigen Betrag der Kaution, der in barem Gelde oder in Wertpapieren geleistet wird, durch Gewährung einer Sicherungshypothek sicher zu stellen[38]). Wird die Kaution nicht innerhalb der vierwöchigen Frist bestellt, so ist der Verpächter berechtigt, die Übergabe des Pachtgegenstandes zu verweigern. Er ist ferner berechtigt, den Vertrag aufzuheben oder den Pacht-

---

[34]) Vgl. hierüber §§ 14, 82.

[35]) In dem Pachtformulare bei Blomeyer (§ 6 Anm. 9 Nr. 3) wird die Kaution in bestimmten Fällen, z. B. bei vorzeitiger Endigung des Pachtvertrages durch Verschulden des Pächters, für verfallen erklärt. Eine solche Bestimmung geht über den Zweck, den die Kaution verfolgt, hinaus. Die Kaution soll die Ansprüche des Verpächters sichern, ihm aber keinen darüber hinausgehenden Vermögensvorteil verschaffen.

[36]) Kommt es zum Verkauf der Papiere, so ist der Pächter aufzufordern, die in seinen Händen befindlichen Zinsscheine abzuliefern. Weigert er sich, so werden die Papiere ohne diese Zinsscheine verkauft. So auch Pr. D. § 28.

[37]) In Th. T. § 16 verbleibt die Überwachung der Auslosung u. s. w., sowie die Beschaffung neuer Zinsscheine vor wie nach der Verpfändung Sache des Pächters. Diese Bestimmung erscheint ungerecht.

[38]) Alle Pachtformulare verlangen, daß der Pächter zur Sicherung des Verpächters eine Hypothek an seinem gesamten Vermögen bestellt. Eine solche Sicherungshypothek ist aber nur berechtigt, soweit der Pächter die Kaution nicht in bar oder in Wertpapieren bestellen kann. Daß auch der Verpächter eine Sicherungshypothek gewährt, ist zwar nicht üblich, entspricht aber der Billigkeit. Nur da wird die Bestellung einer Sicherungshypothek durch den Verpächter entbehrlich sein, wo die gegenwärtige und zukünftige Zahlungsfähigkeit des Verpächters außer Zweifel steht.

Digitized by Google

gegenstand auf Gefahr und Kosten des Pächters entweder zu verwalten oder anderweit zu verpachten[39]). Die Kaution wird erst dann zurückerstattet, wenn nach Rückgewähr des Pachtgutes alle Ansprüche des Verpächters befriedigt sind. Der Verpächter ist befugt, sich jederzeit, ohne Beobachtung einer weiteren Form und ohne die Verpflichtungen, die sonst einem Pfandgläubiger obliegen, für seine Forderung aus der Kaution bezahlt zu machen, und zwar bei Wertpapieren durch Verkauf dieser Papiere. Der Verkauf der Wertpapiere erfolgt aus freier Hand durch einen zu solchen Verkäufen öffentlich ermächtigten Handelsmäkler oder durch eine zur öffentlichen Versteigerung befugte Person zum laufenden Preise[40]). Der Pächter hat die Kaution, wenn sie ganz oder zum Teil während der Pacht eingezogen werden sollte, oder wenn der Kurs der als Kaution gegebenen Wertpapiere sinken sollte, wieder zu ihrer vollen Höhe zu ergänzen.

§ 10. Haftung der Ehefrau.

Für alle Verpflichtungen, welche der Pächter in diesem Vertrage übernimmt, haftet die Ehefrau[41]) des Pächters, Frau Friederike geborene Bayer als Selbstschuldnerin unter Verzicht auf alle Einreden und Rechtswohlthaten, welche einer Ehefrau zustehen. Sie hat in Anerkennung ihrer Verpflichtungen diesen Pachtvertrag mit unterzeichnet[42]). Sollte die Ehefrau des Pächters die vorangegebene Verpflichtung nicht übernehmen, so ist der Verpächter berechtigt, die Übergabe des Pachtgegenstandes zu verweigern. Er ist in diesem Falle auch berechtigt, den

---

[39]) So auch Pr. D. §§ 25, 28.

[40]) Diese Bestimmung entspricht dem § 1221 B.G.B. So auch Pr. D. § 28. Anders Th. T. § 16. Durch die gewählte Form sind die §§ 1234—1238, 1241 B.G.B. stillschweigend ausgeschlossen. In Pr. D. § 28 sind diese Vorschriften des B.G.B. ausdrücklich aufgehoben. Der Verkauf der Wertpapiere erfolgt gewöhnlich in der Weise, daß ein Bankhaus mit dem Verkaufe beauftragt wird.

[41]) Ist der Pächter nicht verheiratet, so wird der § 10 durch nachstehende Bestimmung ersetzt: „Der Pächter ist verpflichtet, wenn er sich verheiratet, spätestens binnen einem Monat nach Abschluß der Ehe dem Verpächter in beglaubigter Form den Nachweis zu erbringen, daß seine Ehefrau in einer gerichtlichen oder notariellen Urkunde sämtliche vom Pächter übernommenen Verpflichtungen als Selbstschuldnerin unter Verzicht auf alle Einreden und Rechtswohlthaten, welche einer Ehefrau zustehen, übernommen hat." So auch Pr. D. § 31 A, 4. Bei einer Verpachtung einzelner Grundstücke an einen nicht verheirateten Pächter wird eine derartige Bestimmung in der Regel nicht nötig sein. Über die gerichtliche oder notarielle Beurkundung der Erklärung der Ehefrau vgl. Anm. 2.

[42]) So auch Pr. D. § 31 A, 4 und § 25; Th. T. § 17. Daß die Ehefrau des Pächters für alle Verpflichtungen des Pächters unter Verzicht auf alle Einreden und Rechtswohlthaten als Selbstschuldnerin eintritt, ist im Interesse des Verpächters unerläßlich. Hierdurch werden alle Verträge, die zwischen den Eheleuten zum Nachteile des Verpächters geschlossen werden können — Veräußerungen und Schenkungen an die Ehefrau, Zurückerstattung des Heiratsgutes, Gütertrennung u. s. w. —, für den Verpächter unschädlich. Die nämliche Sicherheit wird auch erreicht, wenn der Verpächter den Vertrag statt mit dem Pächter allein mit beiden Eheleuten abschließt. Es hat dies aber den Nachteil, daß dann die Ehefrau auch die Rechte eines Pächters erlangt und der Verpächter dann zwei Pächtern gegenübersteht.

Digitized by Google

Vertrag aufzuheben oder den Pachtgegenstand auf Gefahr und Kosten des Pächters entweder zu verwalten oder anderweit zu verpachten.

V. Entscheidung von Streitigkeiten.

§ 11. Entscheidung von Streitigkeiten.

Sollten zwischen dem Verpächter und Pächter oder ihren Erben Streitigkeiten irgendwelcher Art entstehen, so sollen dieselben nicht im Wege gerichtlicher Klage, sondern durch ein Schiedsgericht entschieden werden[43]). Beide Teile haben in einem solchen Falle je einen sachverständigen Landwirt als Schiedsrichter zu ernennen. Die beiden Landwirte wählen dann einen Rechtskundigen — Rechtsanwalt oder Notar — als Obmann. Können sich die beiden Landwirte nicht über den Obmann einigen, so wählt der Pächter den Obmann aus zwei ihm vom Verpächter vorzuschlagenden, im Kreise Morbach wohnenden Notaren oder Rechtsanwälten. Der Obmann ist berechtigt, die Entscheidung in speciell landwirtschaftlichen Fragen einem sachkundigen Landwirt zu übertragen. Jeder Teil ist verpflichtet, auf ergangene Aufforderung binnen 14 Tagen den Schiedsrichter zu ernennen. Nach Ablauf dieser Frist wählt der andere Teil beide sachverständige Landwirte. Das Schiedsgericht faßt seine Entscheidung nach Stimmenmehrheit[44]). Beide Parteien unterwerfen sich der Entscheidung und verzichten auf ein gerichtliches Verfahren. Die Kosten trägt der unterliegende Teil. Bei einem Vergleiche werden die Kosten von beiden Parteien zu gleichen Teilen getragen[45]).

Der Rechtsweg kann nur beschritten werden:

a) Wenn der Streitgegenstand einen Wert von eintausend Mark übersteigt;

b) wenn der Pächter mit der Zahlung des Pachtzinses im Rückstande bleibt;

c) wenn der Verpächter aus einem der im § 45 angeführten Gründe gekündigt hat und die Aussetzung des Pächters durchführen will;

d) wenn das Schiedsgericht die Herbeiführung einer gerichtlichen Entscheidung für zweckmäßig hält und aus diesem Grunde eine Entscheidung nicht abgiebt.

Etwaige gerichtliche Entscheidungen sollen durch das Amtsgericht zu Schlebach erfolgen.

---

[43]) Vgl. § 77; vgl. auch Pr. D. § 37.

[44]) In Th. T. § 11 werden Schätzungen in der Weise ermittelt, daß jeder Schiedsrichter einen Wert bestimmt und der Durchschnitt dieser drei Werte als maßgebend angesehen wird.

[45]) Der durch einen Schiedsspruch festgestellte Anspruch kann nicht ohne weiteres im Wege der Zwangsvollstreckung geltend gemacht werden. Nach § 1042 C.P.O. muß vorher vom Gericht die Zulässigkeit der Zwangsvollstreckung durch ein Vollstreckungsurteil ausgesprochen werden. Zur Entscheidung ist dasjenige Gericht zuständig, welches auch für die gerichtliche Entscheidung zuständig sein würde. Haben die Parteien, wie dies im § 11 geschehen ist, ein Gericht bezeichnet, so ist dieses zuständig. Im vorliegenden Falle würde demnach das Amtsgerecht Schlebach zuständig sein. Vgl. Näheres § 77.

Digitized by Google

VI. Rechte und Pflichten der Parteien während der Pachtzeit.

A. Im allgemeinen.

§ 12. Allgemeine Verpflichtungen.

1. Der Pächter hat seinen Wohnsitz auf dem Pachtgute zu nehmen und sich der Leitung der Wirtschaft selbst zu unterziehen[46]).

2. Innerhalb einer Entfernung von zwanzig[47]) Kilometern vom Pachtgut darf der Pächter keine Ländereien weder für sich noch für seine Ehefrau und Kinder oder sonstige Verwandte kaufen oder bewirtschaften[48]).

3. Es ist dem Pächter auch nicht gestattet, ein anderes Gewerbe als das der Landwirtschaft auf dem Pachtgute zu betreiben[49]).

4. Der Pächter hat wie ein ordentlicher Landwirt zu wirtschaften, hat die Felder ordnungsgemäß zu bestellen und darf den Pachtgegenstand nur zu denjenigen Zwecken benutzen, zu welchen er seiner Bestimmung nach dienen soll. Der Pächter hat die Pachtgegenstände in gemeingewöhnlicher Weise den rechtlichen und wirtschaftlichen Grundsätzen gemäß in der Art zu benutzen, daß ihr Ertrag nicht erschöpft, sondern erhöht wird[50]). Er darf bei Vermeidung einer Vertragsstrafe von 100 Mk. für jedes angefangene Ar ohne Erlaubnis des Verpächters keine Änderungen in der wirtschaftlichen Bestimmung der Pachtgrundstücke vornehmen, die auf die Art der Bewirtschaftung über die Pachtzeit hinaus von Einfluß sind[51]).

5. Die dem Pachtgute zustehenden Rechte hat der Pächter, soweit sie nicht dem Verpächter vorbehalten sind, dem Gesetze oder Herkommen gemäß auszuüben[52]).

6. Kommt der Pächter den ihm vertraglich obliegenden Pflichten nicht nach, so ist der Verpächter befugt, die betreffende Handlung auf Kosten des Pächters ausführen zu lassen, unbeschadet der Verpflichtung des Pächters zur Erlegung der etwa verwirkten Vertragsstrafe[53]).

7. Der Verpächter ist berechtigt, vom Pächter in allen Fällen neben der Erlegung der verwirkten Vertragsstrafe den Ersatz weiteren Schadens und die

---

[46]) So auch Pr. D. § 31 A, 1.

[47]) Th. T. § 17 enthält eine Entfernung von 25 Kilometern.

[48]) So auch Pr. D. § 31 A, 2.

[49]) Ist mit dem Pachtgute eine gewerbliche Anlage, z. B. eine Brennerei, Brauerei, Dampfmühle u. s. w., verbunden, so ist selbstverständlich auch noch der Betrieb dieses Nebengewerbes zu gestatten, wenn es Gegenstand des Pachtvertrages ist. Über die Pflichten des Pächters, wenn sich auf dem Gute kontingentierte Brennereien befinden, vgl. Pr. D. § 9 D.

[50]) So auch Th. T. § 7.

[51]) So auch Pr. D. § 8 A Abs. 1. Diese Bestimmung entspricht dem § 583 B.G.B.; vgl. § 15, 2.

[52]) Vgl. auch § 31.

[53]) So auch Pr. D. § 31 B, 1; vgl. auch Anm. 20.

Digitized by Google

vollständige Erfüllung der durch die Vertragsstrafe gesicherten Verbindlichkeit zu verlangen[54]).

8. Im letzten Pachtjahre hat der Pächter auf Verlangen des Verpächters dem Pacht- oder Wirtschaftsnachfolger zu gestatten, von der Ackerbestellung Kenntnis zu nehmen. Er hat auch auf Anordnung des Verpächters zuzulassen, daß der Pacht- oder Wirtschaftsnachfolger erforderliche Arbeiten schon vor dem Ablauf der Pachtzeit ausführt[55]).

§ 13. Schadensersatzpflicht.

Der Pächter hat allen Schaden zu ersetzen, welcher durch sein Verschulden entsteht. Er hat auch das Verschulden seiner Angehörigen und Dienstleute sowie das Verschulden aller Personen zu vertreten, deren er sich zur Erfüllung seiner Verbindlichkeiten dem Verpächter gegenüber oder zur Vornahme sonstiger Verrichtungen bedient, oder welche sich mit Erlaubnis des Pächters längere oder kürzere Zeit auf dem Pachthofe aufhalten[56]). Veränderungen und Verschlechterungen des Pachtgegenstandes, welche nur durch den vertragsmäßigen Gebrauch herbeigeführt werden, hat der Pächter nicht zu vertreten[57]).

§ 14. Zustand des Pachtgutes, Ausschluß der Gewährleistung, des Zurückbehaltungsrechts und der Aufrechnung. Verzicht auf das gesetzliche Pfandrecht.

Der Pächter übernimmt das Gut in dem Zustande, wie es zur Zeit des Antritts der Pacht steht und liegt[58]) und erkennt ausdrücklich an, daß das Pachtgut in allen Teilen in einem ordnungsgemäßen Zustande sich befindet und daß insbesondere die Gebäulichkeiten zur Bewirtschaftung genügen.

Der Pächter entbindet den Verpächter von jeder Gewährleistung, insbesondere haftet der Verpächter nicht für Maß, Ertrag, Tauglichkeit oder sonstige Beschaffenheit der verpachteten Grundstücke und der etwa mitverpachteten Gerechtigkeiten. Der Verpächter haftet auch nicht für Mängel des Pachtgegenstandes oder für daran haftende Rechte dritter Personen. Überhaupt verzichtet der Pächter auf alle Befugnisse, die ihm die §§ 536—539, 541—543 B.G.B. gewähren[59]). Die angegebenen Flächengrößen werden durch die Karten und Katasterauszüge (Vermessungsregister) nachgewiesen, und wird für etwaiges Mehr- oder Minder-

[54]) Hierdurch wird § 341 Abs. 3 B.G.B. aufgehoben. Der § 341 Abs. 3 bestimmt: Nimmt der Gläubiger die Erfüllung an, so kann er Strafe nur verlangen, wenn er sich das Recht dazu bei der Annahme vorbehält. So auch Pr. D. § 31 B, 2; vgl. auch Anm. 20.

[55]) So auch Pr. D. § 35 I, B.

[56]) So auch Pr. D. § 31 A, 3. Vgl. auch Anm. 4.

[57]) Diese Bestimmung ergiebt sich aus dem § 548 B.G.B. von selbst. Da aber viele Vorschriften des B.G.B. in dem Pachtvertrage aufgehoben sind, so empfiehlt es sich, diese Bestimmung als bestehen geblieben ausdrücklich zu erwähnen.

[58]) So auch Pr. D. § 4.

[59]) So auch Pr. D. § 4; vgl. §§ 9 ff. Der Wortlaut der §§ 536—539, 541—543 findet sich in der Anm. zu Pr. D. § 4.

Digitized by Google

maß von keiner Seite Gewähr oder Entschädigung geleistet. Der Pächter verzichtet auf das Recht, wegen einer etwaigen Forderung an den Verpächter, namentlich wegen Verwendungen, irgend welche Gegenstände desselben zurückzubehalten oder Forderungen des Verpächters mit solchen Forderungen aufzurechnen[60]). Der Pächter verzichtet ferner auf sein gesetzliches Pfandrecht.

§ 15. Buchführung.

Der Pächter ist verpflichtet, ordnungsmäßig Buch zu führen über die Bestellung eines jeden Jahres, über Düngung, Aussaat, Ernte und Erdrusch, sowie über Viehbestand und den Zu- und Abgang des Viehs. Der Pächter hat auch auf Verlangen des Verpächters aus den Büchern Abschriften und Auszüge anzufertigen und dem Verpächter einzusenden. Sämtliche in dieser Beziehung geführten Bücher hat der Pächter bei seinem Abgange zurückzulassen[61]).

§ 16. Unterverpachtung und Übertragung (Cession) des Pachtrechtes.

Dem Pächter ist es untersagt, das Pachtgut ganz oder zum Teil in Unterpacht zu geben oder das Pachtrecht ganz oder zum Teil einem andern zu übertragen. Ausgenommen sind die im § 28 näher erwähnten Obstbäume und diejenigen Äcker, welche in kleinen Parzellen an Arbeiter und Gesinde zum Kraut-, Kartoffel- und Flachsbau ausgethan zu werden pflegen. Diese Äcker dürfen jedoch zusammen höchstens den zehnten Teil der gesamten Fläche an Ackerland ausmachen. Auch dürfen dieselben Äcker nicht zwei Jahre hintereinander an Lohnesstatt oder in Unterpacht gegeben werden. Für jeden Hektar, welcher über den zehnten Teil der Ackerfläche hinausgeht, oder welcher zwei Jahre hintereinander in Unterpacht gegeben wird, hat der Pächter eine Vertragsstrafe[62]) von 50 Mk. zu zahlen. Die Unterverpachtung darf nur unter der Bedingung erfolgen, daß der Verpächter befugt ist, den Pachtzins des Unterpächters in Anrechnung auf die vom Hauptpächter zu zahlende Pacht vom Unterpächter unmittelbar, und ohne daß dieser zur Aufrechnung befugt ist, einzuziehen[63]).

§ 17. Anzeige bei Mängeln.

Ergeben sich Mängel des gepachteten Gegenstandes während der Pachtzeit, so muß der Pächter diese Mängel spätestens bis zum Schlusse desjenigen Pachtjahres, in welchem sie sich zeigen, zur Kenntnis des Verpächters bringen. Mängel, deren sofortige Abhülfe im dringenden Interesse des Verpächters liegt, hat der Pächter ohne Verzug dem Verpächter anzuzeigen. Unterläßt der Pächter

---

[60]) So auch im wesentlichen Pr. D. §§ 3, 36; Th. T. § 2; H. S. § 1.

[61]) Näheres vgl. Pr. D. § 26.

[62]) Siehe Anm. 20.

[63]) So im wesentlichen auch Pr. D. § 30 und Th. T. § 9. Die Vereinbarung, daß der Verpächter den Pachtzins unmittelbar vom Unterpächter einziehen kann, ist zulässig nach § 328 B.G.B.

Digitized by Google

die Anzeige in den angegebenen Fristen, so verliert er seinen Anspruch und haftet außerdem für den Schaden, welcher dem Verpächter durch die Säumnis entsteht.

§ 18. Störungen durch dritte Personen.

Der Pächter hat darüber zu wachen, daß die dem Gute zustehenden Berechtigungen keine Beeinträchtigung erleiden. Erheben dritte Personen Ansprüche auf Gutsbestandteile oder Gutsgerechtsame oder stören sie den Pächter in der Benutzung des Gutes, so hat der Pächter, soweit dies rechtlich möglich ist, selbst die Interessen des Verpächters wahrzunehmen, zugleich aber dem Verpächter unter Vermeidung des Schadensersatzes unverzüglich Mitteilung zu machen. Der Pächter ist z. B. verpflichtet, bei Besitzstörungen die Störung im Wege der erlaubten Eigenmacht selbst zu beseitigen[64]).

§ 19. Verträge mit den Arbeitern und dem Gesinde[65]).

Der Pächter tritt in die beim Antritt der Pacht bestehenden, mit den Arbeitern und dem Gesinde abgeschlossenen Verträge ein und hat mit denselben im letzten Pachtjahre die Verträge so abzuschließen, daß dieselben bei Beendigung der Pacht beim Verpächter oder Pachtnachfolger zu bleiben verpflichtet sind. Die Lohnzahlung und sonstige Unkosten, z. B. die Aufwendungen für die Anwerbung und die Hin- und Rückbeförderung von Wanderarbeitern werden zwischen den Beteiligten nach Verhältnis der Zeit verteilt.

§ 20. Prüfung (Revision).

Der Verpächter ist berechtigt, die Wirtschaft zu jeder Zeit zu prüfen oder durch Sachverständige prüfen zu lassen. Der Pächter ist verbunden, die von ihm zu führenden Bücher vorzulegen und jede über die Wirtschaftsführung geforderte Auskunft zu erteilen[66]).

B. Bezüglich der Gebäude.

§ 21. Allgemeine Vorschriften (Ausbesserungen, Reparaturen).

Der Pächter hat alle Ausbesserungen (Reparaturen) an den Gebäuden und deren Zubehörungen auf seine Kosten ausführen zu lassen mit alleiniger Aus-

[64]) Vgl. § 28. Siehe auch Pr. D. § 8 A Abs. 2; Th. T. § 7.

[65]) Es soll hierdurch bewirkt werden, daß der anziehende Pächter ein ausreichendes und mit den Verhältnissen des Gutes vertrautes Gesinde vorfindet. Die Wirtschaftsbeamten fallen nicht unter diese Vorschrift. Ihre Stellung ist eine so persönliche Vertrauensstellung, daß es dem anziehenden Pächter nicht zugemutet werden kann, die Wirtschaftsbeamten des vorhergehenden Pächters zu übernehmen. Das Gleiche kann den Wirtschaftsbeamten nicht bezüglich des neuen Pächters zugemutet werden. So auch im wesentlichen Pr. D. § 5. In H. S. § 5 werden solche Verträge auch mit den Wirtschaftsbeamten geschlossen.

[66]) Über die Verpflichtungen des Pächters in dieser Beziehung vgl. Pr. D. §§ 22, 27; Th. T. § 7. In H. S. § 6 e ist der Pächter auch bei Vermeidung einer Vertragsstrafe

Digitized by Google

maß von keiner Seite Gewähr oder Entschädigung geleistet. Der Pächter verzichtet auf das Recht, wegen einer etwaigen Forderung an den Verpächter, namentlich wegen Verwendungen, irgend welche Gegenstände desselben zurückzubehalten oder Forderungen des Verpächters mit solchen Forderungen aufzurechnen[60]). Der Pächter verzichtet ferner auf sein gesetzliches Pfandrecht.

§ 15. Buchführung.

Der Pächter ist verpflichtet, ordnungsmäßig Buch zu führen über die Bestellung eines jeden Jahres, über Düngung, Aussaat, Ernte und Erdrusch, sowie über Viehbestand und den Zu- und Abgang des Viehs. Der Pächter hat auch auf Verlangen des Verpächters aus den Büchern Abschriften und Auszüge anzufertigen und dem Verpächter einzusenden. Sämtliche in dieser Beziehung geführten Bücher hat der Pächter bei seinem Abgange zurückzulassen[61]).

§ 16. Unterverpachtung und Übertragung (Cession) des Pachtrechtes.

Dem Pächter ist es untersagt, das Pachtgut ganz oder zum Teil in Unterpacht zu geben oder das Pachtrecht ganz oder zum Teil einem andern zu übertragen. Ausgenommen sind die im § 28 näher erwähnten Obstbäume und diejenigen Äcker, welche in kleinen Parzellen an Arbeiter und Gesinde zum Kraut-, Kartoffel- und Flachsbau ausgethan zu werden pflegen. Diese Äcker dürfen jedoch zusammen höchstens den zehnten Teil der gesamten Fläche an Ackerland ausmachen. Auch dürfen dieselben Äcker nicht zwei Jahre hintereinander an Lohnesstatt oder in Unterpacht gegeben werden. Für jeden Hektar, welcher über den zehnten Teil der Ackerfläche hinausgeht, oder welcher zwei Jahre hintereinander in Unterpacht gegeben wird, hat der Pächter eine Vertragsstrafe[62]) von 50 Mk. zu zahlen. Die Unterverpachtung darf nur unter der Bedingung erfolgen, daß der Verpächter befugt ist, den Pachtzins des Unterpächters in Anrechnung auf die vom Hauptpächter zu zahlende Pacht vom Unterpächter unmittelbar, und ohne daß dieser zur Aufrechnung befugt ist, einzuziehen[63]).

§ 17. Anzeige bei Mängeln.

Ergeben sich Mängel des gepachteten Gegenstandes während der Pachtzeit, so muß der Pächter diese Mängel spätestens bis zum Schlusse desjenigen Pachtjahres, in welchem sie sich zeigen, zur Kenntnis des Verpächters bringen. Mängel, deren sofortige Abhülfe im dringenden Interesse des Verpächters liegt, hat der Pächter ohne Verzug dem Verpächter anzuzeigen. Unterläßt der Pächter

---

[60]) So auch im wesentlichen Pr. D. §§ 3, 36; Th. T. § 2; H. S. § 1.

[61]) Näheres vgl. Pr. D. § 26.

[62]) Siehe Anm. 20.

[63]) So im wesentlichen auch Pr. D. § 30 und Th. T. § 9. Die Vereinbarung, daß der Verpächter den Pachtzins unmittelbar vom Unterpächter einziehen kann, ist zulässig nach § 328 B.G.B.

Digitized by Google

die Anzeige in den angegebenen Fristen, so verliert er seinen Anspruch und haftet außerdem für den Schaden, welcher dem Verpächter durch die Säumnis entsteht.

§ 18. Störungen durch dritte Personen.

Der Pächter hat darüber zu wachen, daß die dem Gute zustehenden Berechtigungen keine Beeinträchtigung erleiden. Erheben dritte Personen Ansprüche auf Gutsbestandteile oder Gutsgerechtsame oder stören sie den Pächter in der Benutzung des Gutes, so hat der Pächter, soweit dies rechtlich möglich ist, selbst die Interessen des Verpächters wahrzunehmen, zugleich aber dem Verpächter unter Vermeidung des Schadensersatzes unverzüglich Mitteilung zu machen. Der Pächter ist z. B. verpflichtet, bei Besitzstörungen die Störung im Wege der erlaubten Eigenmacht selbst zu beseitigen[64]).

§ 19. Verträge mit den Arbeitern und dem Gesinde[65]).

Der Pächter tritt in die beim Antritt der Pacht bestehenden, mit den Arbeitern und dem Gesinde abgeschlossenen Verträge ein und hat mit denselben im letzten Pachtjahre die Verträge so abzuschließen, daß dieselben bei Beendigung der Pacht beim Verpächter oder Pachtnachfolger zu bleiben verpflichtet sind. Die Lohnzahlung und sonstige Unkosten, z. B. die Aufwendungen für die Anwerbung und die Hin- und Rückbeförderung von Wanderarbeitern werden zwischen den Beteiligten nach Verhältnis der Zeit verteilt.

§ 20. Prüfung (Revision).

Der Verpächter ist berechtigt, die Wirtschaft zu jeder Zeit zu prüfen oder durch Sachverständige prüfen zu lassen. Der Pächter ist verbunden, die von ihm zu führenden Bücher vorzulegen und jede über die Wirtschaftsführung geforderte Auskunft zu erteilen[66]).

B. Bezüglich der Gebäude.

§ 21. Allgemeine Vorschriften (Ausbesserungen, Reparaturen).

Der Pächter hat alle Ausbesserungen (Reparaturen) an den Gebäuden und deren Zubehörungen auf seine Kosten ausführen zu lassen mit alleiniger Aus-

[64]) Vgl. § 28. Siehe auch Pr. D. § 8 A Abs. 2; Th. T. § 7.

[65]) Es soll hierdurch bewirkt werden, daß der anziehende Pächter ein ausreichendes und mit den Verhältnissen des Gutes vertrautes Gesinde vorfindet. Die Wirtschaftsbeamten fallen nicht unter diese Vorschrift. Ihre Stellung ist eine so persönliche Vertrauensstellung, daß es dem anziehenden Pächter nicht zugemutet werden kann, die Wirtschaftsbeamten des vorhergehenden Pächters zu übernehmen. Das Gleiche kann den Wirtschaftsbeamten nicht bezüglich des neuen Pächters zugemutet werden. So auch im wesentlichen Pr. D. § 5. In H. S. § 5 werden solche Verträge auch mit den Wirtschaftsbeamten geschlossen.

[66]) Über die Verpflichtungen des Pächters in dieser Beziehung vgl. Pr. D. §§ 22, 27; Th. T. § 7. In H. S. § 6 e ist der Pächter auch bei Vermeidung einer Vertragsstrafe

Digitized by Google

nahme derjenigen Ausbesserungen, welche durch Brandunglück entstehen (§ 37). Alle Gebäude, bauliche Anlagen und Einrichtungen aller Art, ohne Beschränkung auf die in § 582 B.G.B. genannten, sind mit allem Zubehör vom Pächter auf eigene Kosten ohne Ersatzanspruch in einen guten, den polizeilichen und bautechnischen Ansprüchen entsprechenden Zustand zu setzen und in diesem Zustande auch zu erhalten[67]). Der Verpächter hat das Recht, zu Anfang eines jeden Wirtschaftsjahres eine Prüfung (Revision) der Gebäude vorzunehmen, und zu bestimmen, welche Ausbesserungen im Laufe des Pachtjahres zu erfolgen haben. Macht er von diesem Rechte keinen Gebrauch, so ist dem Pächter die Bestimmung über die auszuführenden Ausbesserungen überlassen. Die vom Pächter auf die Erhaltung der Gebäude durchschnittlich mindestens jährlich zu verwendende Summe beträgt sechshundert Mark, sonach für die ganze Pachtzeit siebentausendzweihundert Mark. Ausgaben für solche Anlagen, welche durch das Wirtschaftsbedürfnis nicht geboten sind, z. B. Ausmalen der Zimmer, Anschaffung besonders teurer Fensterscheiben, sind in dieser Summe nicht einbegriffen.

Ergiebt sich bei der Rückgewähr des Gutes, daß die Summe von siebentausendzweihundert Mark nicht verbraucht ist, so hat der Pächter den fehlenden Betrag dem Verpächter in bar auszuzahlen[68]).

Bis zum 15. Juli eines jeden Jahres ist die Baurechnung zugleich mit der Aufstellung über die Zahlung der auf dem Gute ruhenden Abgaben (§ 2) dem Verpächter einzureichen. Bezüglich der Anerkennung der Baurechnung gilt das nämliche wie von jener Rechnung. Der Pächter hat in keinem Falle Anspruch auf Entschädigung für Nachteile und Unbequemlichkeiten, die ihm bei Gelegenheit der Bauausführung auf dem Pachtgute erwachsen[69]).

§ 22. Neu- und Umbauten.

Der Pächter hat keinen Anspruch auf Errichtung neuer oder auf den Umbau oder die Veränderung schon vorhandener Gebäude. Eigenmächtige Veränderungen vorzunehmen ist der Pächter nicht berechtigt. Nimmt er sie trotzdem vor, so muß er auf Verlangen des Verpächters jederzeit auf seine Kosten den früheren Zustand wiederherstellen und den etwa verursachten Schaden ersetzen. Werden Neubauten auf Wunsch des Pächters oder mit seiner Genehmigung vom Verpächter errichtet, so gehen die Bauten sofort in das Eigentum des Verpächters

---

von 75 Mk. verpflichtet, im November jedes Jahres über Düngung und Bestellung des Pachtgutes, über den Viehbestand, über das Ernteergebnis und über während des Jahres vorgekommene außerordentliche Ereignisse zu berichten.

[67]) So auch im wesentlichen Pr. D. § 12 B; Th. T. § 5; vgl. auch § 19.

[68]) Daß der Pächter die zu Ausbesserungen nicht verwandten Summen dem Verpächter in bar herauszahlen muß, soll verhindern, daß der Pächter auf Kosten der wirtschaftlichen Erhaltung des Gutes sparsam ist. Weiß aber der Pächter, daß die nicht verwandten Summen herauszuzahlen sind, so wird er der Instandhaltung der Gebäude eine größere Aufmerksamkeit widmen.

[69]) So auch Pr. D. § 13 III, A.

Digitized by Google

über; der Pächter hat aber das Neubaukapital vom Tage der Übergabe des Neubaues an bis zum Ende der Pacht mit 4 % zu verzinsen [70]).

§ 23. Leistungen des Pächters bei Neubauten.

Ist ein Gebäude nach dem Gutachten eines vom Verpächter zu ernennenden Bauverständigen nicht mehr durch Ausbesserungen zu erhalten, so wird der erforderliche Bau auf Kosten des Verpächters nach dem vom Verpächter festzustellenden Bauplan ausgeführt.

Bei diesen Bauten hat der Verpächter unentgeltlich zu übernehmen:

a) die erforderlichen Fuhren im Umkreise von 25 Kilometern einschließlich des Aus-, Auf- und Abladens der Baustoffe,

b) die Lieferung des erforderlichen Strohs,

c) die Lieferung derjenigen Baumaterialien, welche in den Grundstücken selbst vorhanden sind und ohne Verminderung des Kulturlandes gewonnen werden können.

d) Der Pächter muß ferner in der Nähe des Bauplatzes einen genügenden Platz zum Lagern des Materials, zum Zurichten u. s. w. unentgeltlich zur Verfügung stellen und hat keinen Anspruch auf Entschädigung für Nachteile und Unbequemlichkeiten, welche der Bau verursacht, oder für den Grund und Boden, dessen bisherige Benutzung verloren geht.

Von dem abfallenden Material verbleibt dem Pächter das Stroh und der als Dünger brauchbare Bauschutt, alles übrige wird für Rechnung des Verpächters verwertet. Die Fuhren zur Wegschaffung des unbrauchbaren Bauschuttes sind ebenfalls vom Pächter unentgeltlich zu leisten [71]).

§ 24. Bauten infolge eines Verschuldens des Pächters.

Verfallen Gebäude durch Schuld und Nachlässigkeit des Pächters oder derjenigen Personen, für welche der Pächter zu haften hat (§ 13), so muß er sowohl das Baumaterial wie den Arbeitslohn und die Fuhren aus eigenen Mitteln liefern. Die Anordnung und Leitung der Bauten bleibt aber auch in diesem Falle dem Verpächter vorbehalten.

C. Bezüglich der übrigen Gutsbestandteile.

§ 25. Feld- und Gartenbestellung, Anlagen, Grenzzeichen.

1. Gartenland, Ackerland, Wiesen und Anger hat der Pächter in den besten Kulturzustand zu versetzen und dauernd in demselben zu erhalten. Der Umbruch der Wiesen und Anger ist ohne Genehmigung des Verpächters nicht gestattet [72]).

---

[70]) Vgl. auch Pr. D. § 12 A, B, C, §§ 13, 14.

[71]) Näheres vgl. Pr. D. § 12 E. Nach Pr. D. § 14 III, B hat der Pächter auf die beim Abbruch oder Umbau von Gebäuden gewonnenen Baustoffe keinen Anspruch.

[72]) So auch Th. T. § 7.

Digitized by Google

2. Der Pächter hat sämtliche Anlagen in dem Felde, in den Gärten und auf dem Wirtschaftshofe, die auf dem Gute vorhandenen Brücken, Kanäle, Wege, Gräben, Drainagen, Einfriedigungen und Wasserleitungen in dem gesetzlich vorgeschriebenen und wirtschaftlich gebotenen Zustande zu erhalten und, wenn nötig, auf seine Kosten zu erneuern[73]). Auf die Erhaltung der toten Einfriedigungen und Thore hat der Pächter jährlich mindestens 50 Mk. zu verwenden. Was er am Ende der Pacht weniger verwendet hat, wird dem Verpächter in bar ausbezahlt[74]). Eine Rechnung über die geschehene Verwendung ist jährlich gleichzeitig mit der Aufstellung über die geleisteten Abgaben (§ 2) dem Verpächter einzureichen und gilt von der Anerkennung dieser Rechnung das nämliche, was von der Anerkennung jener Aufstellung gilt.

3. Werden ohne Verschulden des Pächters größere Ausbesserungen an den Rohrsträngen der Drainagen erforderlich, so hat der Verpächter die Kosten so weit zu ersetzen, als sie 3 % des Anlagekapitals übersteigen.

4. Die Grenzen der Grundstücke sind erkennbar zu erhalten, verlorene Grenzsteine durch neue zu ersetzen[75]).

§ 26. Neue Anlagen.

Die Anlage neuer Drainagen, Gräben, Ent- und Bewässerungsanlagen ist nur mit Genehmigung des Verpächters gestattet. Für neue, ohne Genehmigung des Verpächters gemachte Anlagen kann der Pächter eine Vergütung nicht beanspruchen. Sollte durch Sachverständige festgestellt werden, daß die Anlage oder Arbeit sich als eine Verbesserung des Gutes nicht darstellt, so kann der Verpächter sogar die Wiederherstellung des früheren Zustandes und vollen Schadensersatz verlangen. Die Kosten von Meliorationen, welche mit Genehmigung des Verpächters ausgeführt werden, trägt der Pächter, wenn anzunehmen ist, daß die aufgewandten Kosten sich während der laufenden Pachtjahre ersetzen. Ist dies nicht zu erwarten, so hat der Verpächter die Kosten zu tragen, der Pächter aber die Anlagekosten mit 4 % jährlich zu verzinsen[76]).

§ 27. Bestellung der Felder in den letzten drei Jahren.

Die Bestellung der Felder in den letzten drei Pachtjahren[77]) ist so einzurichten, daß bei Beendigung der Pacht die gleiche Feldbestellung vorliegt wie beim Antritt der Pacht. Der Pächter hat zu diesem Zwecke dem Verpächter in den letzten drei Monaten vor Beginn der drei letzten Pachtjahre einen Feldbestellungs-

---

[73]) Über Drainagen vgl. Pr. D. § 12 D.

[74]) Vgl. Anm. 68.

[75]) So auch Pr. D. § 12 B.

[76]) In H. S. § 8 hat der Pächter 5 % des Bauaufwandes zu zahlen. Der Pächter hat aber in H. S. auch alles Fuhrwerk, wann und wie es erforderlich wird, insbesondere auch zur Beischaffung der Drainageröhren, unentgeltlich zu leisten und die dabei erforderlichen Auf- und Ablader unentgeltlich zu stellen.

[77]) So auch H. S. § 13.

Digitized by Google

plan einzureichen. Dieser Plan darf erst nach erfolgter Genehmigung ausgeführt werden [78]).

§ 28. Bäume und Sträucher.

1. Die Obstbäume, Obststräucher, Weinstöcke und Hopfenstühle hat der Pächter nach Stammzahl und Güte sorgfältig zu erhalten und schadhafte sowie abgängige Stämme durch Anpflanzung zu ersetzen. Die Anlage einer Obstpflanzung auf Grundstücken, welche bisher nicht zur Obstbaumzucht bestimmt waren, ist dem Pächter nur nach vorher eingeholter Genehmigung des Verpächters gestattet. Der Pächter hat die Befugnis, die Obstbäume unterzuverpachten.

2. Die Benutzung des Kopf- und Reiserholzes von Weiden und anderen wilden Bäumen, soweit sie mit deren Erhaltung verträglich ist, ist dem Pächter in einem sechsjährigen Zeitumlaufe gestattet.

3. Dem Pächter ist nur die Fällung ganz abgestorbener Bäume gestattet. Die Fällung anderer Bäume ist ohne Einwilligung des Verpächters bei einer Vertragsstrafe in Höhe des doppelten Wertes für jedes Stück untersagt. Der Pächter hat keinen Anspruch auf die infolge eines Windbruches gefällten oder sonst zerstörten Bäume. Er hat aber die Nutzungen des Holzes abgängiger Bäume [79]).

§ 29. Inventar.

Der Pächter ist verpflichtet, das Pachtgut mit einem den wirtschaftlichen Verhältnissen des Gutes entsprechenden Wirtschaftsinventar zu versehen und mit diesem Inventar die ganze Pachtzeit hindurch besetzt zu halten. Das Wirtschaftsinventar muß stets in einem tadellosen Zustande sein [80]).

§ 30. Tragung der Gefahr, Ausschluß jedes Nachlasses, Wildschaden.

Ist der Pächter durch höhere Gewalt oder durch einen nicht in seiner Person sich ereignenden Zufall zur Ausübung seines Nutzungsrechts ein ganzes Jahr hindurch oder länger völlig außer stand gesetzt worden, so ist er für diese Zeit von der Entrichtung des Pachtzinses befreit.

Soweit dem Pächter nicht durch anderweitige ausdrückliche Bestimmung dieses Vertrages ein Anspruch gegeben ist [81]), hat der Pächter alle Gefahr zu

---

[78]) In vielen Gegenden ist der Grundeigentümer durch Vertrag mit einer Zuckerrübenfabrik verpflichtet, jährlich eine bestimmte Fläche mit Zuckerrüben zu bestellen. Er übernimmt dann auch die weitere Verpflichtung, im Falle einer Verpachtung den Pächter zu derselben Bestellung anzuhalten. Wo dies Rechtens ist, wird sich der Pächter einer solchen Vereinbarung nicht entziehen können. Im übrigen aber empfiehlt es sich nicht, den Pächter durch Vorschriften über die Art der Bestellung in seiner freien Bewegung einzuengen. Eine Ausnahme machen die drei letzten Pachtjahre. Durch § 27 ist dafür gesorgt, daß der Verpächter am Ende der Pacht das Gut mit einer Bestellung zurückerhält, die seiner Art der Bewirtschaftung entspricht. So auch Th. T. § 6.

[79]) So auch im wesentlichen Pr. D. § 10 A, B; vgl. auch noch daselbst C.

[80]) So auch Pr. D. § 9; H. S. § 9.

[81]) Vgl. z. B. Brand (§ 37), Überschwemmung (§ 38), Krieg (§ 39).

Digitized by Google

tragen und hat keinen Anspruch auf Nachlaß am Pachtzinse. Er kann daher auch wegen solcher Umstände, durch welche der vertragsmäßige Gebrauch und Fruchtgenuß aufgehoben oder vermindert wird, weder Befreiung von der Entrichtung des Pachtzinses oder eines Teiles desselben, noch Schadensersatz verlangen.

Der Pächter verzichtet auch auf den Ersatz des ihm entstehenden Wildschadens, soweit der Ersatz des Wildschadens nach dem Gesetze oder aus einem sonstigen Grunde dem Verpächter obliegen sollte[82]).

D. Regelung besonderer Verhältnisse.

§ 31. Vertretung des Verpächters durch den Pächter.

Der Pächter hat die Befugnis, den Verpächter in dessen Abwesenheit als Eigentümer in allen Gutsangelegenheiten und, soweit dies zulässig ist, auch in Ausübung der Ehrenrechte zu vertreten. Er muß hierbei aber der Anweisung des Verpächters gemäß handeln. Bare Auslagen, welche dem Pächter hierdurch entstehen, hat der Verpächter zu vergüten[83]).

§ 32. Vertretung des Verpächters in Forstangelegenheiten.

Der Pächter übernimmt in Abwesenheit des Verpächters ferner die Oberaufsicht über die Forsten und Anpflanzungen, er muß jedoch nach Anweisung des Verpächters verfahren und die Forstrechnung bis zum 15. Juli eines jeden Jahres zugleich mit den übrigen Rechnungen (§§ 2, 21, 25) einreichen. Er muß auch auf Verlangen des Verpächters zur Ausführung der Forstarbeiten die erforderlichen Arbeitskräfte gegen Vergütung und nach den üblichen Lohnsätzen stellen.

§ 33. Lieferungen an den Verpächter.

Wenn sich der Verpächter auf dem Gute aufhält, ist der Pächter verpflichtet, die in der Wirtschaft gewonnenen Naturalien, z. B. Butter, Milch, Eier, Kartoffeln, Gemüse, Käse, für den Haushalt des Verpächters nach demjenigen Preise zu liefern, welcher auf dem Markte zu Morbach zur Zeit der Lieferung für diese Gegenstände bezahlt wird[84]).

§ 34. Versicherung.

Der Pächter ist verpflichtet, sämtliche Gebäude nebst Zubehörungen, das lebende und tote Inventar sowie die Vorräte auf seine Kosten gegen Feuers-

---

[82]) Nach den Bestimmungen des B.G.B. hat der Pächter keinen Anspruch auf Nachlaß (vgl. § 30). Da aber der Pächter unter Umständen einen Anspruch auf Minderung des Pachtzinses hat, wenn der Verpächter den Pachtgegenstand nicht während der ganzen Pachtzeit in einem tauglichen Zustande gewährt (vgl. § 30), so empfiehlt es sich, im Interesse des Verpächters den völligen Ausschluß eines jeden Nachlasses zu vereinbaren. So auch Pr. D. § 19; Th. T. §§ 12, 14.

[83]) Vgl. Pr. D. § 24 C.

[84]) Der Marktpreis der zunächst gelegenen Stadt Morbach ist deshalb zu Grunde zu legen, weil der Pächter seine Erzeugnisse dort absetzt. Der Marktpreis giebt demnach den Wert an, welchen die Erzeugnisse für den Verpächter haben.

Digitized by Google

gefahr zu versichern und, daß dies geschehen, bis zum 1. August 1900 nachzuweisen. Er muß ferner die Früchte gegen Hagelschlag versichern und dem Verpächter bis zum 1. Juni eines jeden Jahres nachweisen, daß dies geschehen ist. Die Versicherung ist so zu nehmen, daß die Forderung gegen den Versicherer dem Verpächter zusteht[85]). Die Wahl der Versicherungsgesellschaft sowie die Höhe der Versicherungssumme bedarf der Genehmigung des Verpächters, welchem die Policen jederzeit auf Verlangen vorzuzeigen oder einzureichen sind. Der Verpächter ist zur Erhöhung oder Herabsetzung der Versicherungssumme berechtigt. Dem Pächter steht jedoch das Recht zu, gegen eine solche Verfügung des Verpächters das Schiedsgericht anzurufen. In die bei Übergabe des Gutes etwa schon bestehende Versicherung tritt der Pächter ein. Er hat die gezahlten Feuerversicherungsbeiträge nach Verhältnis der Zeit, die Beiträge zur Hagelversicherung ganz zu vergüten. In derselben Weise wird bei Beendigung der Pacht zu Gunsten des Pächters und zu Lasten des Pachtnachfolgers verfahren. Diejenigen Entschädigungsgelder, welche der Pächter für verbranntes Stroh und für verbrannte Futtervorräte erhält, muß er, soweit dies nach dem Ermessen des Verpächters wirtschaftlich notwendig ist, zum Wiederankaufe solcher Vorräte verwenden und den geschehenen Ankauf auf Erfordern des Verpächters nachweisen bei Vermeidung einer Vertragsstrafe[86]) von 10 % der zum Ankaufe zu verwendenden Summe[87]).

§ 35. Veräußerung von Gutserzeugnissen.

1. Es ist dem Pächter untersagt, Gras, Heu, Grummet, Klee und andere Futterpflanzen, Futterrüben sowie Kartoffeln und die bei der Verarbeitung der Kartoffeln in Spiritus- und Stärkefabriken verbleibenden und als Futter dienenden Rückstände, ferner Schilf, Stroh und Dünger ohne Einwilligung des Verpächters zu veräußern. Die Einwilligung des Verpächters wird nicht versagt werden, wenn der Erwerb einer nach dem Ermessen des Verpächters gleichwertigen Menge von Dung- oder Futtermitteln nachgewiesen werden kann.

Für jedes Fuder — das Fuder zu zwanzig Centner gerechnet —, welches dem Gute verbotswidrig entzogen wird, hat der Pächter eine Vertragsstrafe[86]) von je 100 Mk. zu zahlen.

2. Die Abgabe von Rüben zur Verarbeitung in einer Zuckerfabrik ist dem Pächter bei einer Vertragsstrafe[86]) von 1000 Mk. für jeden Übertretungsfall nur unter der Bedingung gestattet, daß sämtliche Futterrückstände sowie die Blätter und Abschnitte der Rüben der Wirtschaft verbleiben, oder daß dafür eine von dem Verpächter zu bestimmende Menge Dung- oder Futtermittel eingeführt wird.

3. Es ist auch verboten, ohne Einwilligung des Verpächters Dünger und

---

[85]) Diese Verpflichtung legt auch das B.G.B. (§ 1045) dem Nießbraucher auf. Es soll hierdurch verhütet werden, daß der Pächter über die Versicherungssumme zum Nachteil des Verpächters, z. B. durch Verpfändung oder Abtretung (Cession), verfügt.

[86]) Vgl. Anm. 20.

[87]) Über die Feuer- und Hagelversicherung vgl. Pr. D. §§ 20, 21; Th. T. § 13.

Digitized by Google

Futtermittel auf sonstige Weise, z. B. durch Behüten der Wiesen mit fremden Schafen aus der Wirtschaft zu entfernen. Wenn und so lange der Pächter Schafe auf dem Pachtgute hält, darf der Pächter nur auf den gepachteten Grundstücken pferchen lassen[88]). Dem Pächter ist auch verboten, Früchte auf dem Halme zu veräußern.

Für jede Zuwiderhandlung ist eine Vertragsstrafe[89]) von 100 Mk. zu zahlen[90]).

§ 36. Feuerlöschgerätschaften (Blitzableiter).

1. Der Pächter hat die übergebenen Feuerlöschgerätschaften sorgfältig in stand zu halten und dieselben in guter Verfassung zurückzuliefern. Die Unterhaltung der Schläuche und Eimer fällt dem Pächter ausschließlich zur Last.

---

[88]) So auch Pr. D. § 9 D; H. S. § 6 d. Diese Bestimmung soll dem Pachtgute den Schafdünger erhalten.

[89]) Vgl. Anm. 20.

[90]) Inwieweit dem Pächter die Veräußerung von Gutserzeugnissen zu gestatten ist, wird verschieden geregelt. Der § 34 folgt im wesentlichen Pr. D. § 9 B, C; vgl. auch Th. T. § 7.

Eine verständige und ähnliche Vorschrift enthält auch H. S. § 6 c: Es ist dem Pächter die Veräußerung von Kartoffeln, Futter, Stroh und Dünger untersagt; es müssen diese Gutserzeugnisse auf dem Pachtgute selbst wieder verwendet werden — vorbehaltlich der nachfolgenden Ausnahmebestimmungen. Bei rationeller Wirtschaftsführung wird dem Pächter auf seinen Vorschlag entweder Fall für Fall oder gemäß besonderer Vereinbarung auf die Dauer gestattet werden, Kartoffeln, Stroh und Futtermittel bis zu einem gewissen Quantum zu veräußern, unter der Bedingung, daß für diesen Entgang ein ausreichender und geeigneter Ersatz durch Ankauf von anderweitigen Futtermaterialien oder künstlichem Dünger beschafft und daß hierüber dem Verpächter die von ihm verlangten Nachweise geliefert werden. Der Verpächter behält sich jederzeit vor, diese Zusicherung in Bezug auf die Menge und die Stoffe oder durch sonstige specielle Vorschriften einzuschränken oder aber ganz zu widerrufen. Im Falle einer Zuwiderhandlung gegen vorstehende Bestimmungen ist der Pächter zur Schadloshaltung des Verpächters im dreifachen Betrage des Wertes des Entäußerten verpflichtet. Das Verbot findet keine Anwendung auf die Verabreichung von sogenanntem Ernteheu an die bei der Ernte beschäftigten Arbeiter.

Blomeyer verbietet in § 24 seines Formulars den Verkauf von Stroh ganz.

Das Pachtformular bei Drechsler enthält sehr genaue Vorschriften über die Bedingungen, unter welchen die Veräußerung von Gutserzeugnissen gestattet ist. So bestimmt z. B. § 32 des Formulars bei Drechsler: „Die Veräußerung von Rüben und Kartoffeln ist dem Pächter nur gestattet gegen den Nachweis, daß dieselbe Menge Kali und Phosphorsäure, welche in diesen Früchten aus der Wirtschaft entfernt ist, durch Futter (Schlempe, Preßrückstände) oder Düngemittel wieder eingeführt und verwendet werden. Zum Ersatz der in den veräußerten Cerealien und sonstigen Produkten aus dem Boden der Wirtschaft entfernten Phosphorsäure hat der Pächter außer den Düngemitteln, welche er für veräußertes Stroh anzukaufen verpflichtet ist, jährlich mindestens 2000 Pfund assimilierbare Phosphorsäure entweder in Form von Düngmitteln oder in Form von Futtermitteln in die Wirtschaft einzuführen und zu verwenden. Der Nachweis, daß dies geschehen ist, ist bis zum 15. Juli eines jeden Jahres für das vergangene Pachtjahr zu liefern."

Diese Bestimmungen mögen ja technisch richtig sein, sind aber zu verwickelt und daher unpraktisch.

Digitized by Google

Ausbesserungen an den Spritzen tragen beide Parteien je zur Hälfte. Sollte ohne Verschulden des Pächters oder seiner Leute die Neuanschaffung einer Spritze erforderlich werden, so hat der Pächter die vom Verpächter aufgewandte Summe mit 4 % jährlich zu verzinsen[91]).

2. Die an den gepachteten Gebäuden angebrachten Blitzableiter sind vom Pächter zu unterhalten. Auch hat der Pächter die Kosten der nach dem Ermessen des Verpächters erforderlichen Untersuchungen der Blitzableiter zu tragen[92]).

§ 37. Brand.

Werden ohne Verschulden des Pächters Gebäude durch Brand zerstört, so ist der Verpächter verpflichtet, die abgebrannten oder beschädigten Gebäude so bald wie möglich wiederherstellen zu lassen. In Bezug auf die Leistung von Fuhren, die Lieferung von Stroh und Baumaterialien, die Hergabe des Bauplatzes durch den Pächter und den Ausschluß einer Entschädigung gilt das zu § 23 Gesagte[93]).

§ 38. Überschwemmung.

Werden Grundstücke nur unerheblich durch Wasser beschädigt (Wasserrisse, Übersandung), so hat der Pächter dieselben auf seine Kosten wieder in kulturfähigen Zustand zu versetzen. Sind die Beschädigungen aber so erheblich, daß die Kosten der Wiederherstellung die Summe von 50 Mk. — die Fuhren nicht mitgerechnet — für jeden einzelnen Fall der Überschwemmung übersteigen, so ist der Verpächter verpflichtet, entweder die betreffende Fläche aus der Pacht zurückzunehmen oder die Kosten der Wiederherstellung, soweit sie 50 Mk. übersteigen, zu ersetzen. Der Pächter kann nach Verhältnis der Zeit der Beschädigung und der Fläche der Grundstücke Nachlaß am Pachtzins fordern. Ein Nachlaß, der 15 Mk. nicht übersteigt, wird nicht vergütet. Werden durch Wasser Gebäude beschädigt, so findet § 21 Anwendung.

§ 39. Krieg.

Im Falle eines Krieges[94]) hat der Verpächter Grundstücke und Gebäude, welche im Kriege beschädigt worden sind, so bald wie möglich auf seine Kosten wieder in stand setzen zu lassen. Bezüglich der Mitwirkung des Pächters gelten die Bestimmungen des § 23. Diejenigen Geldkontributionen, welche nach der Größe des Grundeigentums verteilt werden und vom Pächter gezahlt worden sind, muß der Verpächter dem Pächter erstatten. Von den durch die Behörden dem Pächter auferlegten Naturallieferungen hat der Verpächter dem Pächter die

---

[91]) So auch im wesentlichen Pr. D. § 15 Abs. 1.

[92]) So auch Pr. D. § 15 Abs. 2.

[93]) Über die Verpflichtungen des Pächters preußischer Domänen bei Brandschäden vgl. Pr. D. § 14 I, A.

[94]) Vgl. Pr. D. § 17.

Digitized by Google

Hälfte des erweislich gezahlten Betrages zu vergüten. Maßgebend sind die Martinidurchschnittspreise der Stadt Morbach in demjenigen Pachtjahre, in welchem die Lieferung erfolgt.

§ 40. Enteignung[95]).

Werden verpachtete Grundstücke enteignet, so erhält der Pächter als Vergütung:

a) denjenigen Teil der Entschädigung, welcher für Düngung, Aussaat, Bestellung und für die auf den Grundstücken stehenden Früchte vergütet wird.

b) von dem Rest der Entschädigung erhält er 4 % Zinsen. Die Verzinsung beginnt mit dem 1. Juli, welcher auf die letzte von dem enteigneten Grundstück gewonnene Ernte folgt. Der Pächter hat kein Widerspruchsrecht, wenn die Vergütung durch den Verpächter im Wege gütlicher Einigung mit dem Enteignenden festgestellt wird.

§ 41. Separation (Konsolidation, Verkoppelung, Zusammenlegung).

Der Pächter kann im Falle einer Separation (Konsolidation u. s. w.) Entschädigung für Verluste, die ihm durch dieselbe entstehen, nicht verlangen. Er hat jedoch das Recht, den Vertrag auf den 1. Juli des der Beendigung der Separation folgenden Pachtjahres nach vorhergehender sechsmonatlicher Kündigung zu kündigen. Als Beendigung der Separation (Konsolidation u. s. w.) wird der Tag angesehen, an welchem die Abfindungsstücke den Beteiligten überwiesen werden. Kündigt der Pächter nicht, so gehen seine Rechte und Pflichten auf die neuen Gutsbestandteile über, welche als Abfindung gegeben worden sind. Wird die Abfindung zum Teil in Geld gewährt, so werden 4 % der Abfindungssumme an dem Pachtzins herabgesetzt. Die vom Verpächter gezahlten Separations- (Konsolidations- u. s. w.) Kosten, hat der Pächter vom Tage, an welchem der Verpächter sie gezahlt hat, an mit 3 % jährlich zu verzinsen[96]).

§ 42. Ablösungen.

Fällt infolge einer Ablösung eine dem Pächter zustehende Einnahme oder eine von ihm zu entrichtende Abgabe fort, so wird die Verringerung der Einnahmen dem Pachtzins abgeschrieben, die Verringerung der Abgaben dem Pachtzins zugeschrieben.

---

[95]) Vgl. über den Einfluß der Enteignung § 48; über die Enteignung bei Verpachtung preußischer Domänen vgl. Pr. D. § 7.

[96]) Die Verzinsung der Separations-(Konsolidations- u. s. w.)Kosten entspricht der Billigkeit, da der Pächter auch die Vorteile, welche die Separation u. s. w. bringt, genießt. Über die Wirkung der Auseinandersetzung und Ablösung bei Verpachtung der preußischen Domänen vgl. Pr. D. § 6.

Digitized by Google

VII. Übergabe und Rückgabe[97]).

§ 43. Allgemeine Bestimmungen.

1. Der Verpächter kann die Übergabe und Rückgabe bis zu einer Woche[98]) vor oder nach dem 1. Juli des betreffenden Jahres stattfinden lassen, ohne daß hieraus der Pächter irgend welche Ansprüche herleiten kann.

Die Leitung der Übergabe und Rückgabe geschieht durch eine besondere Kommission. Dieselbe besteht aus zwei sachkundigen Landwirten, von denen einer durch den Verpächter, der andere durch den Pächter gewählt wird. Diese beiden Landwirte wählen sich einen Obmann in der Weise, wie dies im § 11 bei Bildung des Schiedsgerichts angegeben ist.

Für den Fall, daß das Pachtgut nicht dem Verpächter zurückgegeben, sondern einem neuen Pächter übergeben wird, soll der abgehende und austretende Pächter je einen Landwirt und der Verpächter den Obmann bestimmen[99]). Soweit die Mitglieder der Kommission selbst nicht die genügende Sachkunde besitzen, können sie weitere Personen als Taxatoren zuziehen. Auch ist es dem rechtskundigen Mitglied der Kommission gestattet, in speziell landwirtschaftlichen Fragen die Entscheidung einem sachkundigen Landwirt zu übertragen. Die Kommission fertigt ein Übergabeprotokoll an und entscheidet alle entstehenden Streitigkeiten unter Ausschluß des Rechtsweges selbständig und endgiltig. Derjenige, welcher sich verletzt erachtet, kann jedoch für jeden einzelnen streitigen Fall zu Protokoll erklären, daß er sich den Rechtsweg vorbehält und ist dann insoweit die Beschreitung des Rechtsweges zulässig.

2. Alle in der Gutsbeschreibung verzeichneten Bestandteile des Gutes, soweit sie nicht dem Verpächter vorbehalten bleiben, sind von dem Abgehenden dem Antretenden zu überliefern und von diesem zu übernehmen.

Ausgenommen sind:

a) die kranken Tiere des Inventars,

b) die unbrauchbaren, überflüssigen oder dem Luxus dienenden Stücke des toten Inventars.

Die Übernahme des ganzen lebenden Inventars oder eines Teiles desselben kann verweigert werden, wenn der Pächter versucht hat, sich durch Änderungen in der Zusammensetzung des Viehbestandes oder sonstwie zum Nachteile des Antretenden einen Gewinn zu verschaffen. Die Kommission entscheidet endgültig darüber, ob das lebende Inventar oder Teile desselben aus diesem Grunde nicht angenommen werden sollen.

3. Bis zum Schlusse der Übergabeverhandlung führt der Abgehende vorbehaltlich späterer Berechnung die Wirtschaft fort, er bezieht alle Einnahmen

---

[97]) Vgl. Pr. D. § 37; Th. T. § 7.

[98]) Bei Verpachtung der preußischen Domänen hat der Verpächter eine Frist von zwei Wochen (Pr. D. § 1).

[99]) So auch Pr. D. § 37.

Digitized by Google

und bestreitet alle Ausgaben, er trägt auch die Gefahr in demselben Umfange, in welchem er sie während der Pachtzeit getragen hat.

4. Die Übergabe ist beendet, nachdem die Zahlungen geleistet, darüber zu Protokoll quittiert und das Protokoll geschlossen ist. Nach dem Schlusse des Protokolles sind alle Reklamationen und Entschädigungsansprüche, soweit sie nicht ausdrücklich im Protokolle geltend gemacht sind, ausgeschlossen.

5. Die in den §§ 43, 44 angeführten Vorschriften kommen nicht zur Anwendung, wenn sich der abgehende und antretende Pächter in anderer Weise gütlich einigen.

§ 44. Besondere Bestimmungen.

1. Wirtschaftsinventar.

Das Wirtschaftsinventar hat der Abgehende in angemessener Zusammensetzung, in angemessenem Umfang und in gutem Zustande dem Antretenden zu überliefern. Zur Erleichterung der Übergabe ist der Abgehende verpflichtet, spätestens zwei Wochen vor dem Übergabetermine dem Antretenden ein Verzeichnis des vorhandenen Viehs und ein Verzeichnis der Gegenstände des toten Inventars mit Angabe des Wertes der einzelnen Gegenstände zu überliefern. Der Antretende kann verlangen, daß ihm an einem zu bestimmenden Tage alle verzeichneten Gegenstände übersichtlich geordnet vorgezeigt werden.

2. Vorräte.

Der Abgehende hat mindestens diejenigen Vorräte abzuliefern, welche in der Gutsbeschreibung verzeichnet sind. Vorräte an Stroh und Trockenfutter sind unentgeltlich zu überliefern, und zwar mindestens in derjenigen Menge, welche in der Gutsbeschreibung verzeichnet ist, und in derjenigen Beschaffenheit, wie sie in der Wirtschaft bei gehöriger Sorgfalt gewonnen werden.

3. Feldinventar.

Der Abgehende hat der Kommission am ersten Tage der Übergabe ein genaues Verzeichnis der Feldbestellung zu überreichen. Wenn der Pächter die Bestellung (Düngung, Aussaat) und Bearbeitung einzelner Früchte mit besonderer Sorgfalt ausgeführt hat, so kann er für diese Früchte einen höheren Preis als den Durchschnittspreis beanspruchen. Der Mehrbetrag soll mindestens den Geldwert der aufgewandten Mehrarbeit decken. Wenn die vom Pächter bei der Rückgewähr der Pacht bestellt zu übergebenden Felder durch Frost, Nässe, Mäuse-, Schneckenfraß oder andere dem Pächter nicht zur Last fallende Ereignisse, mit Ausnahme von Hagel, Schaden gelitten haben und nach dem Ermessen der Kommission Nachsaaten nötig sind, so hat der Pächter auf Verlangen die Nachsaaten gegen Ersatz bloß des Wertes des aufgewendeten Samens, also ohne Vergütung für das Zubereiten des Landes zur Nachsaat und das Nachsäen bewirken zu lassen[100]).

---

[100]) So auch Pr. D. § 35 I, A, 3.

Digitized by Google

4. Dünger.

Der vorhandene Dünger wird unentgeltlich und mindestens in der in der Gutsbeschreibung verzeichneten Menge zurückgegeben. Die Kosten des künstlichen Düngers, welcher in dem letzten Pachtjahre verwendet worden ist, werden dem Abgehenden ersetzt, soweit seine Verwendung wirtschaftlich gerechtfertigt war[101]).

5. Obstbäume.

Die verschiedenen Gattungen der Obstbäume werden bei der Übergabe und Rückgewähr getrennt gehalten. Nur gesunde Stämme werden gezählt und in Rechnung gestellt. Für jeden Stamm oder Baum, welcher in den letzten zwei Pachtjahren ohne Wissen und Genehmigung des Verpächters beseitigt wird, hat der Pächter eine Vertragsstrafe[102]) von 3—15 Mk., je nach dem Ermessen des Verpächters, zu zahlen. Dieselbe Strafe ist für jeden bei der Rückgewähr fehlenden Baum zu zahlen. Obstbäume, welche ohne Genehmigung des Verpächters auf Grundstücken angepflanzt worden sind, welche bisher noch nicht zur Obstbaumzucht bestimmt waren, werden nicht gerechnet; der Pächter muß dieselben unentgeltlich zurücklassen[103]).

6. Weidenbäume.

Die Weidenbäume werden nur gezählt, wenn sie bereits einen Kopf gebildet haben. Dieselben werden in Bäume mit neuen, vorjährigen und überjährigen Haaren eingeteilt. Der übergebene Bestand muß zurückgeliefert werden, widrigenfalls für jeden fehlenden Baum mit neuen Haaren 1 Mk., mit vorjährigen 1.50 Mk., mit überjährigen 2 Mk. gezahlt werden muß[103]).

7. Abgaben.

Die dem Pächter zustehenden, vom Johannistage des letzten Pachtjahres an fällig werdenden Gefälle in Geld oder Naturalien sollen dem Übernehmenden schon ganz zufallen. Hat der Abgehende diese Gefälle bereits erhoben, so muß er sie dem Übernehmenden herauszahlen.

VIII. Beendigung der Pacht.

§ 45. Beendigung der Pacht.

I. Der Verpächter ist berechtigt, das Pachtverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist, und ohne zu einer vorhergehenden Abmahnung verpflichtet zu sein, zu kündigen:

1. wenn der Pächter mit der Zahlung einer Pachtrate ganz oder teilweise länger wie vier Wochen im Rückstande bleibt,

2. wenn der Pächter eine eingezogene Kaution nicht binnen vier Wochen nach erfolgter Aufforderung bis zu ihrer früheren Höhe ergänzt,

---

[101]) Vgl. Pr. D. § 35, 1, A, 1.

[102]) Vgl. Anm. 20.

[103]) Vgl. über die Rückgabe der Obstbäume sowie anderer Bäume und Gewächse Pr. D. § 10 D.

Digitized by Google

3. wenn der Pächter das erforderliche lebende und tote Inventar (§ 12) nicht vollständig hält und die Ergänzung desselben nicht innerhalb der ihm gegebenen Zeit vornimmt,

4. wenn der Konkurs über das Vermögen des Pächters eröffnet wird,

5. wenn der Pächter von dem ihm vorgeschriebenen Wirtschaftsplane abweicht,

6. wenn er nicht auf dem Pachtgute wohnt, nicht selbst die Wirtschaft führt oder innerhalb einer Entfernung von zwanzig Kilometern vom Pachtgut Ländereien für sich oder für seine Ehefrau, Kinder oder sonstige Verwandte kauft oder bewirtschaftet,

7. wenn dem Pächter aus irgend einem Grunde, z. B. durch Entmündigung wegen Verschwendung, Geisteskrankheit oder Trunksucht, die Verfügung über sein Vermögen entzogen wird,

8. wenn der Pächter die Bürgschaft seiner Ehefrau nicht rechtzeitig beibringt [104]),

9. wenn der Pächter die Vorlegung seiner Wirtschaftsbücher verweigert, wenn er dieselben falsch führt, in dieselben falsche Eintragungen macht oder die geforderten Abschriften oder Auszüge aus den Büchern (§ 15) dem Verpächter nicht einsendet,

10. wenn der Pächter zu einer längeren als sechsmonatigen Freiheitsstrafe verurteilt wird oder rechtskräftig die bürgerlichen Ehrenrechte ganz oder auf Zeit verliert [105]),

11. wenn der Pächter in erheblicher Weise seinen vertraglichen Verpflichtungen zuwiderhandelt [106]). Darüber, ob sich der Pächter einer erheblichen Vertragsverletzung schuldig gemacht hat, entscheidet beim Bestreiten des Pächters das Schiedsgericht (§ 11),

12. wenn der Pächter, entgegen den Bestimmungen des Pachtvertrages, ohne Genehmigung des Verpächters sein Pachtrecht einem anderen überträgt oder das Pachtgut ganz oder zum Teil unterverpachtet [107]).

II. Wird die Pacht aus einem der unter I angeführten Gründe aufgehoben, so hat der Verpächter die Wahl, ob er das Pachtgut für Rechnung des Pächters durch einen Verwalter bewirtschaften lassen oder anderweit verpachten

---

[104]) Dies bezieht sich nur auf den Fall, daß der Pächter nachträglich heiratet; vgl. Anm. 41. Ist der Pächter bereits verheiratet, so kann Nr. I, 8 fortfallen.

[105]) Die meisten Pachtformulare geben das Recht zur Kündigung bei jeder Verurteilung zu einer Freiheitsstrafe. Eine solche Bestimmung ist ungerecht. Die Verurteilung zu einer Freiheitsstrafe kann sehr leicht, z. B. wegen fahrlässiger Körperverletzung, eintreten, ohne daß hierdurch der Pächter der Fortführung der Pacht unwürdig würde. Die Verurteilung zu einer Freiheitsstrafe rechtfertigt die Kündigung nur aus dem Gesichtspunkte, daß der Pächter auf *längere* Zeit dem Pachtgute entzogen wird. Eine Gefährdung des Pachtgutes wird also nur bei einer längeren Freiheitsstrafe eintreten. Die Frist von sechs Monaten findet sich auch in Pr. D. § 34 Nr. 13.

[106]) Vgl. Anm. 6.

[107]) Über weitere Gründe vgl. Pr. D. § 34.

Digitized by Google

will. Erfolgt die Bewirtschaftung durch einen Verwalter, so hat der Pächter bis zur Beendigung der Verwaltung den Pachtzins weiter zu entrichten. Die anderweite Verpachtung erfolgt auf Kosten des Pächters und dergestalt auf seine Gefahr, daß er für den entstehenden Pachtausfall bis zum Schlusse seiner vertragsmäßigen Pachtzeit aufzukommen, an einer etwaigen Mehrpacht aber keinen Anteil hat[108]).

IX. Schlußbestimmungen.

§ 46. Form von Erklärungen u. s. w.

Die nach diesem Pachtvertrage erforderlichen Einwilligungen und Genehmigungen des Verpächters, die vom Pächter abzugebenden oder beizubringenden Erklärungen, sowie die Kündigungen müssen, sofern nicht eine andere Form ausdrücklich vorgeschrieben ist, schriftlich erfolgen[109]). Die Kündigung des Verpächters ist als gehörig geschehen anzusehen, wenn das Schriftstück, welches die Kündigung enthält, an die Thür des auf dem Hauptpachtgrundstücke befindlichen Wohnhauses angeheftet wird[110]).

§ 47. Kosten und Stempel.

Die Kosten des Vertrages einschließlich des Stempels[111]) trägt der Pächter. Die Kosten der Übergabe und Rückgewähr, die Kosten der Aufnahme der Gebäude, des Feldinventars und der übrigen Verzeichnisse trägt der Verpächter und Pächter je zur Hälfte. Der Pächter trägt auch die Kosten der Erklärung, in

---

[108]) So auch Pr. D. § 34; Th. T. § 10. Der Pächter hat in diesem Falle durch sein Verschulden das Ende des Vertrags herbeigeführt und hat deshalb an den Vorteilen einer Neuverpachtung ebensowenig Anteil wie bei einer Neuverpachtung, die nach Ablauf der Pachtzeit vorgenommen wird.

[109]) So auch Th. T. § 18.

In einigen Pachtverträgen wird gerichtliche oder notarielle Beglaubigung der Erklärungen u. s. w. erfordert. Da die Kosten einer Beglaubigung sich nach dem Werte der Erklärung richten, so kann eine solche Beglaubigung unter Umständen für den Pächter teuer werden. Werden die erforderlichen Unterschriften vor Zeugen abgegeben, die in der Lage sind, später bei einer etwaigen Ableugnung der Unterschrift die Vollziehung der Unterschrift nachzuweisen, so ist der Zweck der gerichtlichen oder notariellen Beglaubigung einfacher und billiger erreicht. Aus diesem Grunde ist eine notarielle oder gerichtliche Beglaubigung nicht vorgeschrieben worden.

[110]) So auch Pr. D. § 38. Durch diese Bestimmung wird es dem Verpächter möglich, die Kündigung auf einfache Weise rechtsgültig vorzunehmen, wenn der Pächter böswillig die Annahme eines eingeschriebenen Briefes, welcher die Kündigung enthält, verweigert oder überhaupt nicht zu finden ist.

In Th. T. § 10 wird bezüglich der Kündigung noch vereinbart, daß dieselbe auch dann wirksam sein und bleiben soll, wenn sich der Pächter zur Zeit der Kündigung durch Aufrechnung von seiner Schuld befreien konnte und diese Aufrechnung auch sofort erklärt. Eine solche Vereinbarung ist hier überflüssig, da nach § 8 die Aufrechnung überhaupt ausgeschlossen ist und daher der Pächter gar keine Möglichkeit hat, sich durch Aufrechnung von seiner Schuld zu befreien.

[111]) Über den Stempel vgl. §§ 84 ff.

Digitized by Google

welcher die Ehefrau des Pächters die selbstschuldnerische Haftung übernimmt, und die Kosten der Abtretung des Pachtrechts an einen geeigneten anderen Pächter beim Tode des Pächters (vgl. §§ 7, 10).

Haus Wallmerode, den 3. April 1890.

Ferdinand von Solden.
August Radner.
Frau A. Radner, Friederike geb. Bayer.

Anlage[112]).

Beschreibung des Gutes Klosterhof.

Zustand am 1. Juli 1900.

I. Unbewegliche Bestandteile.

1. Gebäude.

a) Das Herrenhaus.

Das Herrenhaus trägt die Hausnummer 1 und hat einen Flächenraum von 5 a 15 qm.

Beschreibung:

Das Herrenhaus ist im Jahre 1824 erbaut; es hat massive Brandsteinmauern, ein Erdgeschoß und ein Stockwerk und ist mit Schiefer gedeckt. Es bildet ein Rechteck und hat an den Längsseiten je fünf Fenster, an den Schmalseiten je vier Fenster. Der Haupteingang befindet sich an der dem Dorfe zugekehrten Seite (Ostseite). Über eine Vortreppe von zehn Stufen gelangt man zu der Hausthür, welche aus massivem Eichenholz angefertigt ist. Die Thür öffnet sich auf den Flur, auf welchem vier Thüren rechts und links zu je zwei Zimmern führen. Gradeaus führt eine breite Treppe von Eichenholz mit geschnitztem Treppengeländer in zwei Absätzen zum ersten Stockwerk. Am Ende des Hausflurs liegt eine gleichfalls eichene Thür, welche über eine Veranda und eine Vortreppe zum Garten (Herrengarten) führt. Die beiden Zimmer auf der rechten beziehungsweise auf der linken Seite des Flurs sind durch je eine Thür miteinander verbunden. Sämtliche sechs zu den Zimmern führenden Thüren

---

[112]) Während der im Text angeführte Entwurf eines Pachtvertrages nur diese eine Anlage enthält, enthält das Pachtformular der landwirtschaftlichen Lehrbücher eine ganze Reihe von Anlagen. Bertrand (S. 150) hat z. B. folgende Anlagen:

1. Pertinenzverzeichnis, 2. Verzeichnis der Obstbäume, 3. Befund der Bewässerungswiesen, 4. Nachweis der vorhandenen Gräben, 5. Revisionsbefund über den Zustand der Gebäulichkeiten, 6. Beschreibung der Einfriedigungen und Hecken, 7. Verzeichnis der Feldbestellung, 8. Nachweis über die Bearbeitung der Felder bis zur Ernte des nächsten Jahres, 9. Nachweisung über den vorhandenen Dünger auf dem Hofe und in den Ställen, 10. Düngungsregister, d. i. Nachweisung des auf die einzelnen Grundstücke verwendeten Düngers, 11. Verzeichnis der Hackfrüchte, 12. Nachweis des vorhandenen Futters und Strohs, 13. Verzeichnis der Dienstleute des Gutes. Alle diese einzelnen Verzeichnisse werden durch eine ausführliche und eingehende Beschreibung des Gutes überflüssig.

Digitized by Google

haben einen Rahmen von schwerem Eichenholz mit Füllungen von Buchenholz. Die vier Zimmer zu ebener Erde sind im Jahre 1898 neu tapeziert worden, die Decken sind in Leimfarbe weiß gestrichen. Die Fußböden sind von Eichenholz, jedoch befindet sich in dem ersten Zimmer zur linken Hand — dem sogenannten Staatszimmer — ein Parkettboden von Eichenholz. In dem Staatszimmer steht, in der Wand eingemauert, ein Marmorkamin. Der Fußboden in dem Staatszimmer ist mit Wachs gebohnt, der Fußboden in den drei anderen Zimmern mit Leinöl gestrichen.

Auf dem ersten Stockwerk führt zur rechten und linken Hand je eine Thür in ein Zimmer. Gradeaus liegt ein kleineres Zimmer (Vorraum). Von dem Vorraum aus gelangt man rechts und links in je ein Zimmer. Diese beiden Zimmer stehen mit den beiden anderen Zimmern des ersten Stockwerks durch Thüren in Verbindung. Das erste Stockwerk enthält demnach vier Zimmer und einen Vorraum. Die vier Zimmer entsprechen in Form und Größe den vier Zimmern zu ebener Erde. Die sechs zu den Zimmern und die eine zum Vorraume führende Thüre sind von Tannenholz. Von dem gleichen Holze sind die Fußböden aller Räume des ersten Stockwerks. Die Fußböden sind mit Ölfarbe gestrichen. Die fünf Räume des ersten Stockwerks sind im Jahre 1896 neu tapeziert, die Decken sind in Leimfarbe in bunten Farben gestrichen.

Vom ersten Stockwerk führt eine Treppe zum Speicher. Auf dem Speicher befinden sich auf der dem Dorfe zugekehrten Seite (Ostseite) drei Speicherzimmer (Mansarden). Von diesen Zimmern hat das mittlere nur ein Fenster, die beiden anderen haben je zwei Fenster.

Die Beschläge, Schlösser und Schlüssel sämtlicher Thüren sind vollständig und in gutem Zustande. Die Rahmen sämtlicher Fenster sind von Eichenholz, die Fenster selbst von Tannenholz. Alle Fenster sind in weißer Ölfarbe gestrichen u. s. w.

b) Die Wirtschaftsgebäude und Hofräume.

Die Wirtschaftsgebäude tragen die Hausnummern 2—5. Sie sind im Jahre 1875 aus massiven Brandsteinen aufgeführt und mit Ziegeln gedeckt. Sie haben mit den Hofräumen zusammen einen Flächenraum von 27 a 24 qm. Die Pächterwohnung ist ein zweistöckiges Gebäude mit vier Fenstern Front. In dem Erdgeschosse befindet sich die Thür an der rechten Seite des Hauses. Von der Thür gelangt man in den Hausflur, an dessen linker Seite zwei Thüren zu den Zimmern führen u. s. w.

c) Arbeiterwohnungen.

Zu dem Gute gehören neun Arbeiterwohnungen. Dieselben liegen an der Hauptstraße des Dorfes und tragen die Nummern 6, 7, 10, 15, 23, 24, 27, 28, 29. Dieselben sind einstöckig und aus Lehmfachwerk erbaut. Zu jedem Hause gehören ein Hofraum, Stallung und ein Hausgarten. Die Arbeiterwohnungen haben genau die gleiche Größe und zusammen einen Flächenraum von 54 a.

Digitized by Google

Alle unter a—c genannten Gebäude sind zu 85 000 Mk. versichert. Die jährlich zu zahlende Prämie beträgt 85 Mk. Die auf jedes einzelne Gebäude entfallende Versicherungssumme und die für jedes Gebäude zu zahlenden Prämien sind aus den Versicherungspolicen ersichtlich.

2. Grundstücke[118]).

a) Gärten:

1. Der zum Herrenhause gehörende Garten Nr. 5 des Katastersauszugs, groß 53 a;

2. der Garten hinter dem Stalle, Nr. 6 des Katasterauszugs, groß 6 a 14 qm;

3. der im Dorfe an der Hauptstraße gelegene Gemüsegarten, Nr. 10 des Katasterauszugs, groß 22 a;

4. der hinter der Kirche gelegene Garten, Nr. 12 des Katasterauszugs, groß 18 a 25 qm u. s. w.

b) Ackerland:

1. An der Pfeifenmaar, Nr. 14 des Katasterauszugs, groß 1 ha 5 a;

2. am Lindenkreuz, Nr. 17 des Katasterauszugs, groß 95 a;

3. auf dem hangenden Berge, Nr. 18 des Katasterauszugs, groß 3 ha 24 a;

4. der Steinacker, Nr. 21 des Katasterauszugs, groß 2 ha 15 a;

5. in den goldenen Morgen, Nr. 22 des Katasterauszugs, groß 4 ha 73 a;

6. am Hexensprung, Nr. 23 des Katasterauszugs, groß 87 a;

7. in der Fuchskaule, Nr. 25 des Katasterauszugs, groß 6 ha 52 a.

c) Wiesen:

1. Die Kirchwiese, Nr. 24 des Katasterauszugs, groß 6 ha 94a;

2. die Pfarrwiese in dem Dorfe Kreuzau, Nr. 26 des Katasterauszugs, groß 5 ha 29 a;

3. die Wiese am Steinpütz, Nr. 27 des Katasterauszugs, groß 4 ha 24 a u. s. w.

d) Huten und Triften[114]);

e) Forsten;

f) Wege;

g) Steinbrüche;

h) Gewässer.

---

[118]) Jeder Verpächter wird im Besitze eines Katasterauszuges — Vermessungsregisters — sein, welcher die ihm zugehörenden Parzellen nach ihrer katastermäßigen Bezeichnung und Größe aufführt. Es empfiehlt sich, die einzelnen in dem Katasterauszuge enthaltenen Grundstücke in fortlaufender Reihe zu numerieren und dann, wie dies auch im Texte geschehen ist, in der Beschreibung des Gutes auf die betreffenden Nummern zu verweisen.

[114]) Drechsler giebt in der Anlage A zu dem von ihm angeführten Entwurfe eines Pachtvertrages (Band II S. 36 ff.), dem im wesentlichen hier gefolgt wird, ein vollständig ausgefülltes Formular der Beschreibung eines Gutes. Eine solche genaue Angabe von Einzelheiten erscheint hier nicht erforderlich, da der Zweck des Formulars, nichts Wichtiges außer acht zu lassen, durch den Text vollkommen erreicht wird. Nur bei der Darstellung der Berechtigungen, Lasten und Abgaben (V, VI der Anlage) war eine genauere Darstellung geboten.

Digitized by Google

Die zu d—h genannten Gutsbestandteile werden in derselben Weise aufgeführt wie die zu a—c genannten Gutsbestandteile.

3. Obstbäume,

z. B. Kernobst, Steinobst, Weinstöcke, Stachel-, Johannisbeer-, Himbeersträucher nach Zahl und Wert.

4. Andere Bäume,

z. B. Weiden, Pappeln, Hainbuchen nach Zahl und Wert.

5. Anlagen im Felde.

a) Entwässerungsanlagen:

aa) Drainagen, z. B.: Der Acker an der Fuchskaule, Nr. 25 des Katasterauszugs (vgl. I, 2, b Nr. 7), ist im Jahre 1892 vollständig drainiert worden. Näheres ergeben die Drainagepläne, welche dem Pächter mit dem Pachtgute überliefert werden. Die Anlage hat einen Kostenaufwand von insgesamt 980,65 Mk. verursacht und befindet sich in tadellosem Zustande.

bb) Gräben, z. B.: Der Graben zu beiden Seiten des Steinackers, Nr. 21 des Katasterauszugs (vgl. I, 2 b Nr. 4), ist 1 m breit und 540 m lang und mündet in den Chausseegraben der nach dem Dorfe Kreuzau führenden Chaussee.

b) Bewässerungsanlagen,

z. B.: Die Gräben zur Bewässerung der Wiesen sind auf den über die einzelnen Wiesen angefertigten Karten genau verzeichnet; aus diesen Karten sind auch die Schleusen und Wehre ersichtlich.

c) Schutzanlagen gegen das Wasser,

z. B.: Der Damm oberhalb der Wiese am Steinpütz ist 280 m lang, $1^1/_2$ m hoch und an der Sohle 3 m breit. Er soll das bei starkem Regen aus dem Walde kommende Wasser von der Wiese ableiten und dem Klosterbache zuführen.

d) Brücken,

z. B.: Die vor dem Eingang zum Herrenhaus liegende Brücke über den Klosterbach. Sie ruht auf fünf eisernen T-Trägern und hat einen Belag von Eichenbohlen. Sie ist 3 m breit und 6 m lang.

e) Brunnen,

z. B.: Der Steinpütz, auf der Karte des Gutes mit Nr. 5 bezeichnet, ist in ein gemauertes Becken gefaßt. Der Eingang zu dem Becken ist mit einer verschließbaren hölzernen Thür versehen. Becken, Thür, Schloß und Schlüssel sind vollständig vorhanden und in gutem Zustande.

6. Anlagen in den Gärten.

a) Wege, z. B.: Die Wegeanlagen im Herrengarten sind aus der Karte des Gutes zu ersehen. In den übrigen Gärten befindet sich nur je ein die Gärten in der Langseite mitten durchschneidender Weg;

b) Gräben, siehe das Beispiel zu Nr. 5 a, bb;

c) Brücken, siehe das Beispiel zu Nr. 5 d;

d) Brunnen und Pumpen, siehe das Beispiel zu Nr. 5 e;

Digitized by Google

e) Befriedigungen und Thore, z. B.: Die Nord- und Westseite des Herrengartens ist mit einer lebenden Hecke von Hainbuchen eingefaßt. Die Hecke ist 2 m hoch und an der Nordseite 300 m, an der Westseite 85 m lang. Die Südseite des Herrengartens wird gegen die Wirtschaftsgebäude durch einen mit weißer Farbe gestrichenen Stacketenzaun abgegrenzt. Der Stacketenzaun ist 2 m hoch und 125 m lang; in demselben befinden sich zwei hölzerne Stacketenthore von je 3 m Breite mit vollständigem Beschlag, Schlössern und zwei Schlüsseln.

7. Anlagen auf dem Wirtschaftshofe.

a) Dungstätte und Jauchebehälter. Dieselbe befindet sich in der Mitte der ein Rechteck bildenden Wirtschaftsgebäude. Der Boden in der Miststätte ist nicht gepflastert und in der Mitte 1 m tief. Um die ganze Miststätte herum zieht sich ein gepflasterter Damm, welcher das Eindringen des Regenwassers verhindern soll. Der Damm ist ohne Lücken und in gutem Zustande.

b) Pflaster. Zwischen den Wirtschaftsgebäuden und der Miststätte befindet sich ein gepflasterter Weg, der ohne Unterbrechung ganz um die Miststätte herumführt. Vor sämtlichen Wirtschaftsgebäuden befinden sich gepflasterte Gossen, welche das Wasser in den verdeckten Kanal unterhalb des Pferdestalles und durch diesen in den Klosterbach führen.

c) Befriedigungen und Thore, siehe das Beispiel zu Nr. 6 e.

d) Wasserleitung, z. B.: Das Gut besitzt eine eigene Wasserleitung, die das Wasser von der oberhalb des Dorfes gelegenen „Klosterquelle" in eisernen Röhren dem Gute zuführt. Der Lauf der Wasserleitung ist auf der Karte des Gutes durch eine blaue Linie vermerkt, welche die Beischrift „Wasserleitung" trägt.

II. Bewegliche Bestandteile.

1. Totes Inventar. Mit Angabe der Stücke und des Wertes.

2. Vorräte. Körnerfrüchte, Stroh, Trockenfutter, Dünger und Haushaltungsvorräte, mit Angabe der Quantität, Qualität und des Wertes.

3. Lebendes Inventar. Pferde, Rindvieh, Schafe, Schweine, Federvieh mit Angabe der Stückzahl, der Rasse, des Wertes und bei wichtigen Stücken, z. B. bei Pferden, auch mit Angabe des Alters.

III. Noch nicht gezogene Nutzungen von unbeweglichen Bestandteilen.

1. Feldinventar. Hier wird die einzelne Fruchtart, die mit ihr bestellte Fläche und der abgeschätzte Wert angegeben[115]).

---

[115]) Ältere Lehrbücher über das Pachtrecht, z. B. Drechsler, enthalten genaue Angaben über das Feldinventar. Die Früchte werden von Drechsler zunächst nach dem Düngungszustande in fünf verschiedene Klassen gebracht, und dann wird jede einzelne Fruchtart unter Angabe der Düngungsklasse und Flächengröße aufgeführt. Die Einteilung in Düngungsklassen erscheint heute mit Rücksicht auf die Bedeutung des künstlichen Düngers veraltet.

Digitized by Google

2. Gartenbestellung. Hier gilt das nämliche wie von der Feldbestellung, mit dem Unterschiede, daß entsprechend dem geringeren Werte auch die Aufzählung und Abschätzung eine summarische sein kann.

3. Anpflanzungen von Bäumen im Felde.

IV. Abtrennbare Zubehörungen unbeweglicher Bestandteile.

1. Im Herrenhause, z. B. ein Küchenherd in der Küche, sechs eiserne Öfen zur Kohlenfeuerung eingerichtet u. s. w.

2. In den Wirtschaftsgebäuden, z. B. ein Kochherd in der Küche der Pächterwohnung, ein eingemauerter Viehkessel u. s. w.

3. Im Hofe, z. B. die hölzerne Jauchepumpe im Jauchebehälter.

4. Im Garten, z. B. eine Laube, mit Gaisblatt bewachsen. In der Laube sind ein steinerner Tisch und drei hölzerne Bänke.

V. Berechtigungen.

1. Benutzung fremder Grundstücke:

a) das Recht, aus der Sandgrube des Dorfes Klosterbach nach Bedürfnis Sand zu nehmen;

b) Weideberechtigung mit den Schafen des Gutes auf den Angern des Dorfes Kreuzau.

2. Die Jagdberechtigung innerhalb des Gutsjagdbezirkes.

3. Die Fischerei in allen Gewässern des Dorfes Klosterbach.

4. Gefälle:

a) Geldgefälle. Die Hausbesitzer des Dorfes Kreuzau haben jährlich 300 Mk. Grundzins zu zahlen, welcher je zur Hälfte, Johanni und Weihnachten, erfällt. Das Genauere enthält das auf dem Gute befindliche Heberegister;

b) Gefälle in Naturalien. Die Untermühle zu Klosterbach liefert jährlich zu Michaelis 30 hl Roggen und 10 hl Gerste.

5. Ehrenrechte:

a) Das Patronat,

b) das Recht des Erbbegräbnisses in der Kirche zu Klosterbach,

c) Sitz auf dem Kreistage,

d) Sitz im Gemeinderate zu Klosterbach.

VI. Lasten und Abgaben.

1. Grundgerechtigkeiten:

Auf der in der Flur des Dorfes Kreuzau gelegenen Oberwiese darf mit den Schafen des Dorfes Kreuzau von Michaelis eines jeden Jahres bis zum 1. Mai des folgenden Jahres gehütet werden.

2. Reallasten:

a) Bei Gemeindediensten, z. B. bei Wegeausbesserungen, sind von seiten des Gutes zwei zweispännige Wagen und vier Tagelöhner zu stellen;

b) für das Vieh der Dorfbewohner ist ein Bulle und ein Kämpe zu halten.

Digitized by Google

3. Unveränderliche Geld- und Naturalabgaben:

a) An die Kirche zu Klosterbach jährlich zu Michaelis 20 Mk.;

b) an den Pfarrer zu Klosterbach jährlich zu Ostern 10 hl Roggen und zu Pfingsten 15 Mk.;

c) an die Schule zu Klosterbach jährlich zu Johanni 5 hl Roggen und 10 Mk.;

d) bei Ablieferung der Zinsfrucht von der Untermühle (vgl. V, 4 b) erhält der Überbringer 5 Mk.

4. Veränderliche Abgaben:

a) Gemeindesteuern: Die Grundsteuer beträgt im letzten Jahre 630,55 Mk.; die Gebäudesteuer beträgt im letzten Jahre 83,34 Mk.

b) Provinzial- und Kreissteuern: Soweit dieselben auf den Grundbesitz verteilt werden, betragen dieselben im letzten Jahre 104,25 Mk.;

Fünfter Abschnitt.

Die allgemeinen Bedingungen für die Verpachtung der Königlich preußischen Domänen und die allgemeinen Bedingungen für die Verpachtung Fürstlich Thurn und Taxisscher Güter in Bayern.

Vorbemerkung.

Der preußische Fiskus legt der Verpachtung seiner Domänen allgemeine Bedingungen zu Grunde, welche in den einzelnen Pachtverträgen ihre genauere Ausgestaltung erhalten. Diese allgemeinen Bedingungen sind mit Recht für viele Pachtverträge vorbildlich geworden. Die allgemeinen Bedingungen für die Verpachtung der preußischen Domänen geben die langjährigen und umfassenden Erfahrungen wieder, welche der preußische Staat bei der Verpachtung seines großen Domänenbesitzes gemacht hat. Der preußische Fiskus als Verpächter der preußischen Domänen hat nicht die freie Stellung des verpachtenden Privatmannes. Während dieser über seine gesetzlichen Verpflichtungen hinaus dem Pächter entgegenkommen kann, ist der preußische Fiskus verpflichtet, das Interesse des Staates an der Erhaltung und weitestgehenden Ausnutzung des Staatsvermögens zu wahren. Hieraus erklärt es sich auch, daß die allgemeinen Bedingungen für die Domänenverpachtungen die rechtliche Stellung des Pächters eng umgrenzen und ihm jede Möglichkeit nehmen wollen, die Substanz des Pachtgutes zu schädigen und den nachhaltigen Ertrag zu beeinträchtigen. Wer demnach als Verpächter bestrebt ist, für seine Rechte den denkbar größten Schutz zu erhalten, wird sich die nachstehenden Bedingungen für die preußischen Domänenverpachtungen zum Muster nehmen. Auf der anderen Seite wird aber der Pächter darauf dringen müssen, daß manche ihn einengende, seine freie

Digitized by Google

Thätigkeit und seine Schaffensfreude lähmende Vorschrift dieser Bedingungen in Wegfall kommt. Die allgemeinen Bedingungen für die Verpachtung der preußischen Domänen sind nicht nur für den Umfang des preußischen Staates, sondern wegen der nunmehrigen Gleichheit des bürgerlichen Rechts und wegen der Gleichheit der landwirtschaftlichen Interessen auch für ganz Deutschland von Bedeutung. Damit aber auch Süddeutschland nicht unvertreten blieb, sind in diesem Abschnitte auch die allgemeinen Bedingungen für die Verpachtung Fürstlich Thurn und Taxisscher Güter in Bayern angeführt. Die allgemeinen Bedingungen dieser fürstlichen Verwaltung werden, wie in Preußen, den besonderen, mit den einzelnen Pächtern abzuschließenden Pachtverträgen zu Grunde gelegt. Die Bedingungen dieser großen Privatverwaltung unterscheiden sich dadurch vorteilhaft von den Bedingungen der preußischen Domänenverpachtungen, daß der Pächter in ihnen eine größere und wohlwollendere Berücksichtigung erfahren hat.

Die beiden nachstehend angeführten allgemeinen Bedingungen sind mit Rücksicht auf das Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuchs von den betreffenden Verwaltungen einer Durchsicht unterzogen und — allerdings im einzelnen verschieden — mit den Bedingungen des bürgerlichen Rechts in Einklang gebracht worden [1]).

I.

Allgemeine Bedingungen

für die

Verpachtung der Königlich preußischen Domänen.

1900.

Inhaltsübersicht.

I. Abschnitt.	Pachtzeit	§ 1.
II. Abschnitt.	Pachtgegenstand:	
	Bestandteile, Inventar	§ 2.
	Gewähr	§§ 3. 4.
	Dienstverträge	§ 5.
	Auseinandersetzungen und Ablösungen	§ 6.
	Herausnahme und Zulegung von Grundstücken	§ 7.
	Benutzung	§§ 8. 9.
	Bauminventar	§ 10.
	Ziegelei, Torfstich, Fischerei, Jagd	§ 11.
	Bauverbindlichkeiten	§§ 12—14.
	Feuerlöschgeräte und Blitzableiter	§ 15.
III. Abschnitt.	Pachtzins	§ 16.

[1]) Es war beabsichtigt, auch die Pachtformulare des Fürstlich Hohenzollernschen Rentamts zu Sigmaringen zum Abdruck zu bringen. Der Abdruck ist aber unterblieben, weil die Formulare von dem fürstlichen Rentamt noch nicht mit Rücksicht auf das Bürgerliche Gesetzbuch umgearbeitet worden sind.

Digitized by Google

IV. Abschnitt. Pachtnebenverbindlichkeiten:
Lasten und Abgaben . . . . . §§ 17. 18.
Übernahme der Gefahr . . . . . § 19.
Versicherung gegen Feuer- und Hagelschäden . . . . . §§ 20. 21.
Aufnahme von Kommissaren . . . . . § 22.
Aufnahme von Gestütpferden . . . . . § 23.
Rechnungslegung, Gefälleerhebung und Vertretung des Fiskus . . § 24.
V. Abschnitt. Sicherungsmittel des Fiskus:
Für Leistungen vor der Übergabe . . . . . § 25.
Buchführung . . . . . § 26.
Revisionen . . . . . § 27.
Sicherheitsleistung . . . . . § 28.
Zwangsvollstreckung . . . . . § 29.
Abtretung und Unterverpachtung . . . . . § 30.
Sonstige Sicherungsmittel . . . . . § 31.
VI. Abschnitt. Erlöschen der Pacht:
Durch Ablauf der Zeit . . . . . § 32.
Durch den Tod des Pächters . . . . . § 33.
Aus anderen Gründen . . . . . § 34.
VII. Abschnitt. Rückgewähr . . . . . §§ 35. 36.
VIII. Abschnitt. Ernennung von Sachverständigen ꝛc. . . . . § 37.
IX. Abschnitt. Formvorschriften:
Genehmigungen und Kündigung seitens des Verpächters . . . . § 38.
Vertrags- ꝛc. Vollziehung . . . . . § 39.
X. Abschnitt. Kosten . . . . . § 40.

I. Pachtzeit.

§ 1.

Das Pachtjahr läuft vom 1. Juli bis 1. Juli. — Die königliche Regierung kann die Übergabe sowie die Rücknahme der Pachtgegenstände bis zu zwei Wochen vor oder nach dem vertragsmäßigen Tage des Pachtbeginnes bezw. des Pachtablaufs stattfinden lassen, ohne daß hieraus der Pächter irgendwelche Ansprüche herleiten darf.

II. Pachtgegenstand.

§ 2.

Bestandteile.

A. Verpachtet sind nur die im besonderen Vertrage ausdrücklich benannten Domänenstücke und ihre Gerechtigkeiten auf nicht fiskalischen Grundstücken mit Ausschluß aller anderen Berechtigungen und aller Nutzungen auf anderen fiskalischen Grundstücken. Der Umfang der dem Pächter zustehenden Jagdnutzung wird durch den besonderen Vertrag bestimmt. Insoweit die Pachtgegenstände zu einem gemeinschaftlichen Jagdbezirk gehören, hat der Pächter auf einen Anteil an den Jagdeinkünften keinen Anspruch.

Inventar.

B. Das zur Nutzung der Pachtgegenstände erforderliche Inventar hat der Pächter selbst zu beschaffen. Inwieweit und nach welchen Grundsätzen ihm ein

Digitized by Google

Anspruch auf Abnahme des Inventars bei der Pachtrückgewähr zusteht, ist im § 35 bestimmt.

§ 3. Gewährleistung.

Es wird weder bei der Übergabe noch während der Pachtzeit für das Maß, den Ertrag, die Tauglichkeit oder die sonstige Beschaffenheit der Pachtgegenstände und der mitverpachteten Gerechtigkeiten, wenn auch darauf bezügliche Angaben, z. B. hinsichtlich der Kulturarten der Grundstücke, in dem besonderen Vertrage enthalten sind, Gewähr geleistet. Ausgeschlossen ist insbesondere, soweit nicht nachstehend oder in dem besonderen Vertrage etwas anderes bestimmt ist, jede Haftung des Fiskus für Mängel der Pachtgegenstände oder für daran haftende Rechte Dritter, mögen sie beim Pachtvertrage vorhanden gewesen oder später entstanden sein.

§ 4.

Fiskus übereignet dem Pächter seine Ansprüche an den abziehenden Pächter auf Ersatz von Schäden und Herstellung des ordnungsmäßigen Zustandes, soweit diese Pflichten dem letzteren gesetzlich oder vertragsmäßig obliegen und die Mängel vom Pächter bei der Übergabe angezeigt werden, ohne dafür eine Vertretung zu übernehmen. Andererseits ist der Pächter, indem er in dieser Beziehung die Obliegenheiten des Fiskus übernimmt, verpflichtet, den abziehenden Pächter bei der Übergabe der Pachtgegenstände wegen der Ansprüche desselben bezüglich des Inventars aus eigenen Mitteln und ohne Beihilfe des Fiskus zu befriedigen. Mit diesen Maßgaben hat der Pächter, indem er zugleich in allen Fällen auf die in den §§ 536—539 und 541—543 des Bürgerlichen Gesetzbuchs[1]) gewährten Befugnisse verzichtet, die Pachtgegenstände in dem Zustande zu übernehmen, in dem sie sich zur Zeit der Übergabe befinden.

§ 5. Dienstverträge.

Der Pächter tritt in die beim Pachtbeginn mit den Arbeitern und dem Gesinde bestehenden Dienstverträge ein und hat im letzten Jahre, falls nicht etwa das Gegenteil von dem Pacht- oder Wirtschaftsnachfolger gewünscht und dies rechtzeitig erklärt wird, alle Verträge so zu schließen, daß Arbeiter und Gesinde bei dem Nachfolger bis zur nächsten Ziehzeit im Dienste zu verbleiben verbunden sind. In beiden Fällen werden die Löhne, ferner die Aufwendungen für die Anwerbung und die Hin- und Rückbeförderung von Wanderarbeitern vom Pächter nach Verhältnis der Zeit berichtigt.

§ 6. Auseinandersetzungen und Ablösungen.

Alle die verpachteten Grundstücke betreffenden Auseinandersetzungen, insbesondere Um- und Zusammenlegungen, Aufhebung von Gemeinheiten, sowie

[1]) § 536 B.G.B. lautet: „Der Vermieter hat die vermietete Sache dem Mieter in einem zu dem vertragsmäßigen Gebrauche geeigneten Zustande zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustande zu erhalten." Was hier vom Vermieter und Mieter gesagt ist, gilt nach § 581 Abs. 2 B.G.B. auch für den Verpächter und Pächter. Bezüglich der §§ 537—539, 541—543 vgl. die §§ 9—12.

Digitized by Google

Ablösung von Dienstbarkeiten zu Gunsten und zu Lasten der Pachtgegenstände und von Reallasten, mögen sie im Wege des geordneten Verfahrens oder des Vergleichs durchgeführt werden, hat der Pächter sich auch ohne seine Zuziehung in der Art gefallen zu lassen, daß seine Rechte und Pflichten auf die bezüglich des Fiskus festgesetzte Abfindung und, wenn letztere ein Kapital ist, auf die davon mit jährlich vier vom Hundert zu berechnenden Zinsen übergehen. Auf eine weitere Entschädigung aus Anlaß dieser Verfahren, auf die Befugnis, die Errichtung neuer oder die Vergrößerung vorhandener Gebäude oder anderer Anlagen, sowie die Vermehrung des Gutsinventars auf fiskalische Kosten zu verlangen, die Pacht zu kündigen oder den Pachtzins zu mindern, leistet Pächter Verzicht.

§ 7. Herausnahme und Zulegung von Grundstücken.

A. Der Pächter ist verbunden, diejenigen Grundstücke, welche

1. im Wege des Enteignungsverfahrens in Anspruch genommen werden oder nach dem Ermessen der Königlichen Regierung in diesem Wege in Anspruch genommen werden können,

sowie diejenigen Grundstücke, welche

2. sonst zu öffentlichen Zwecken, sowie als Dienstgrundstücke für Staatsbeamte,
3. behufs Erfüllung von privatrechtlichen Verpflichtungen des Fiskus, gleichviel, ob diese vor oder nach Abschluß des Pachtvertrages entstanden sind,
4. zur Gewinnung von Ziegelerde, sofern nicht eine Ziegelei mitverpachtet worden, ferner von Torf, Thon, Kalk, Kies, Bernstein, Mineralien und Kohlen aller Art, sowie zu deren Verarbeitung und Abfuhr

nach dem Ermessen der Königlichen Regierung geeignet und erforderlich sind, jederzeit gegen den nachfolgend bestimmten Erlaß am Pachtzinse und gegen Vergütung der Bestellungskosten nach den Vorschriften des § 35 zurückzugeben.

B. Als Pachterlaß wird, sofern nicht im besonderen Vertrage etwas anderes bestimmt ist, derjenige Anteil am Vorwerkspachtzinse, ausschließlich des Jagdpachtgeldes, gewährt, welcher auf die aus der Pacht herausgenommenen Flächen nach dem Verhältnisse ihres Grundsteuerreinertrages zum Grundsteuerreinertrage der gesamten Pachtung entfällt.

Für Flächen, welche zur Grundsteuer nicht veranlagt sind, wird der Pachterlaß mangels gütlicher Einigung durch Sachverständige bestimmt.

Wenn durch die Zurücknahme von Flächen in den vorstehenden Fällen dem Pächter erhebliche wirtschaftliche Nachteile entstehen, so kann ihm noch ein weiterer Erlaß am Pachtzinse zu teil werden, dessen Höhe nach billigem Ermessen zu bestimmen der Königlichen Regierung vorbehalten bleibt.

C. In Anrechnung auf Pachterlaß können dem Pächter jederzeit auch nach dem Ermessen der Königlichen Regierung geeignete Grundstücke zur Pachtnutzung

Digitized by Google

unter den Bedingungen seines Vertrages gegen einen durch Sachverständige zu ermittelnden Zins überwiesen werden.

D. Grundstücke, welche nach dem Ermessen der königlichen Regierung auf andere als die bisherige Art zum Besten der Pachtgegenstände selbst verwendet werden sollen, muß der Pächter jederzeit ohne alle Entschädigung ihrer neuen Bestimmung überlassen. Hierzu können auch nach den Bestimmungen zu A erfolgende Abtretungen von Grund und Boden zu Eisenbahnen, Kanälen, Chausseen und anderen Wegebauzwecken gerechnet werden, wenn nach dem Ermessen der Königlichen Regierung die neue Verkehrsanlage dem Pächter mehr Vorteil gewährt, als ihm die Abtretung Nachteil bringt.

§ 8. Benutzung.

A. Der Pächter hat die Pachtgegenstände in gemeingewöhnlicher Weise den rechtlichen und wirtschaftlichen Grundsätzen gemäß in der Art zu benutzen, daß ihr Ertrag nicht erschöpft, sondern nach Möglichkeit erhöht wird. Er darf bei Vermeidung einer Vertragsstrafe von 100 Mk. für jedes angefangene Ar nicht ohne die Erlaubnis der Königlichen Regierung Änderungen in der wirtschaftlichen Bestimmung der Pachtgrundstücke vornehmen, die auf die Art der Bewirtschaftung über die Pachtzeit hinaus von Einfluß ist. (§ 583 des Bürgerlichen Gesetzbuchs [1]).)

Der Pächter hat die Rechte des Fiskus bezüglich der Pachtgegenstände zu wahren und darüber zu wachen, daß die bestehenden Berechtigungen dem Gute erhalten werden und der Besitzstand nicht gestört wird. Auch hat er nach Kräften alle den Pachtgegenständen drohenden Schäden auf eigene Kosten abzuwenden und insbesondere darauf zu achten, daß auf den Nachbargrundstücken nicht Anlagen hergestellt und gehalten werden, von welchen vorauszusehen ist, daß sie eine unzulässige Einwirkung auf die Pachtgrundstücke haben werden.

B. Zum Anbau von Runkelrüben, Beta vulgaris L., gleichviel, ob sie als Wurzel- oder Samengewächse, ob sie zur Futter- oder Zuckergewinnung oder zu sonstigen Zwecken dienen sollen, darf ein und dasselbe Grundstück ohne Einwilligung der königlichen Regierung nicht öfter als zweimal in je sechs Pachtjahren benutzt werden. Auch dürfen niemals zwei Ernten von Runkelrüben unmittelbar aufeinander folgen. Für jedes anders, als hiernach zulässig ist, mit Runkelrüben bebaute Hektar hat der Pächter eine Vertragsstrafe von 500 Mk. an den Domänenfiskus zu zahlen.

C. Die auf und unter den Pachtstücken befindlichen Fossilien oder Mineralien aller Art, insbesondere Thon, Mergel, Kalk, Kies, darf Pächter zwar, soweit thunlich, als Dungmittel auf den Pachtgrundstücken, sowie zur Unterhaltung

[1]) Der § 583 B.G.B. lautet: „Der Pächter eines landwirtschaftlichen Grundstücks darf nicht ohne die Erlaubnis des Verpächters Änderungen in der wirtschaftlichen Bestimmung des Grundstücks vornehmen, die auf die Art der Bewirtschaftung über die Pachtzeit hinaus von Einfluß sind."

Digitized by Google

der zu den Pachtstücken gehörigen Bauanlagen und Wege, dagegen bei Vermeidung von 60 Mk. Vertragsstrafe für jedes angebrochene Ar nicht zu anderen Zwecken verwenden.

Die Königliche Regierung ist berechtigt, auf den Pachtstücken befindliche Rohstoffe, als Steine, Kies, Sand u. s. w., zu baulichen Anlagen, welche ganz oder teilweise mit fiskalischen Mitteln auf den Pachtstücken herzustellen sind, zu verwenden, ohne daß dem Pächter deswegen ein Entschädigungsanspruch zusteht.

D. Ohne Einwilligung der Königlichen Regierung darf der Pächter auf den verpachteten oder auf anderen domänen- und forstfiskalischen Grundstücken weder bergbauliche Anlagen machen, noch Bergwerkseigentum erwerben oder behalten, noch als Gewerke, Aktionär, Gesellschafter oder sonst in irgend welcher Weise an einem bergbaulichen Unternehmen beteiligt sein, welches die Gewinnung von Mineralien auf den verpachteten oder auf anderen domänen- und forstfiskalischen Grundstücken zum Zwecke hat.

§ 9.

A. Der Pächter ist verpflichtet, die Pachtstücke mit einem dem gesetzlichen Pfandrechte des Verpächters unterliegenden lebenden und todten Wirtschaftsinventar zu dem im besonderen Vertrage für jede der beiden Arten des Inventars gesondert angegebenen Mindestwerte während der Pachtzeit besetzt zu halten. Auf den vorgeschriebenen Mindestwert des todten Inventars ist der Wert der inneren Einrichtungen und des besonderen Inventars industrieller Nebenbetriebe, als Brennereien, Stärkefabriken u. s. w., nur so weit anzurechnen, als dies im besonderen Vertrage festgesetzt ist.

B. Der Pächter darf Gras, Heu, Grummet, Klee und andere Futterpflanzen, Futterrüben, sowie Kartoffeln und die bei Verarbeitung der letzteren in Spiritus- oder Stärkefabriken verbleibenden und als Futter dienenden Rückstände, ferner Schilf, Stoh und Dünger ohne Einwilligung der Königlichen Regierung bei Vermeidung einer Vertragsstrafe von 100 Mk. für jedes Fuder nicht verkaufen, noch sonst, den Fall einer Landeslieferung oder des Verbrauchs bei Reisen ausgenommen, von den Pachtstücken entfernen und ebensowenig außerhalb der gepachteten Grundstücke, bei gleicher Strafe für jede Nacht Hordenschlag, pferchen lassen.

Die Einwilligung wird nicht versagt werden, wenn der Erwerb einer nach dem Ermessen der Königlichen Regierung gleichwertigen Menge Dung- oder Futtermittel nachgewiesen werden kann.

C. Die Abgabe von Zuckerrüben zur Verarbeitung in einer Zuckerfabrik ist dem Pächter bei einer Vertragsstrafe von 1000 Mk. für jeden Übertretungsfall nur unter der Bedingung gestattet, daß sämtliche Futterrückstände, sowie die Blätter und Abschnitte der Rüben der Wirtschaft verbleiben, oder daß dafür eine von der Königlichen Regierung zu bestimmende Menge Dung- oder Futtermittel eingeführt wird.

Digitized by Google

D. Pächter von Domänen, auf welchen sich kontingentierte Brennereien befinden, sind verpflichtet, die Brennerei in regelmäßigem und ordnungsgemäßem Betriebe zu erhalten. Insbesondere dürfen sie in Bezug auf die Brennerei und die zu ihr gehörigen beweglichen und unbeweglichen Gegenstände keinerlei Handlungen und Unterlassungen begehen, welche geeignet sind, ein Erlöschen oder eine Minderung des Kontingents herbeizuführen. Auch sind sie nicht berechtigt, ohne Zustimmung der Königlichen Regierung eine Neuveranlagung zum Kontingent zu beantragen.

Wenn der Pächter gegen die vorstehenden Bestimmungen verstößt, so verfällt er in eine Vertragsstrafe von 500 Mk. für jeden Übertretungsfall.

§ 10. Bauminventar.

A. Die sämtlichen Obstbäume und Obststräucher, Weinstöcke und Hopfenstühle, alle übrigen Bäume, soweit sie bis zum Ansatz der Krone mindestens 2 m hoch sind, einschließlich der dem abziehenden Pächter zum Ersatz in Rechnung gestellten Gewächse der angegebenen Art (§ 4), jedoch ausschließlich der Gewächse einer Baumschule, werden dem Pächter nach einem vollständigen Verzeichnis übergeben. In das Verzeichnis sind auch diejenigen Gewächse aufzunehmen, welche der abziehende Pächter aus seinem Superinventar [1]) etwa zurückläßt, und welche dadurch in das fiskalische Eigentum übergehen. Der Pächter ist zur Erhaltung dieses fiskalischen Inventars und zur Rückgewähr eines entsprechenden Bestandes verpflichtet.

B. Die Benutzung des Kopf- und Reiserholzes von Weiden und anderen wilden Bäumen, soweit sie mit deren Erhaltung verträglich ist, ist dem Pächter in einem sechsjährigen Zeitumlauf gestattet, sofern nicht im besonderen Pachtvertrage etwas anderes bestimmt ist. Dagegen ist ihm die Fällung anderer als ganz abgestorbener Bäume ohne Einwilligung der Königlichen Regierung bei einer Vertragsstrafe von 20 Mk. für jedes Stück oder nach Wahl der Regierung bei Ersatz des doppelten Wertes untersagt. Ein Anspruch auf die infolge eines Windbruchs gefällten oder sonst zerstörten Bäume gebührt dem Pächter nicht. Jeden eingegangenen oder umgeschlagenen Baum, sowie sonstige eingegangene Gewächse der inventarisierten Art muß er durch gute gesunde Stämme in der vorangegebenen Höhe bezw. durch entsprechende Gewächse ersetzen, soweit er nicht durch Einwilligung der Königlichen Regierung davon entbunden wird.

C. Wenn sich bei einer auf Veranlassung der Königlichen Regierung stattfindenden Nachzählung ergiebt, daß der Pächter den vorstehenden Verpflichtungen nicht nachgekommen ist, so fallen ihm die Kosten der Nachzählung zur Last, und er ist verpflichtet, die fehlende Anzahl von Bäumen und sonstigen Gewächsen in der nächsten Pflanzzeit nachzupflanzen. Thut er letzteres nicht, so hat er für jeden fehlenden

---

[1]) Vgl. S. 83 Anm. 1.

Digitized by Google

Pflaumen-, sauren Kirsch- oder Maulbeerbaum . .	1,—	Mk.,
Apfel-, Birn- oder anderen Obstbaum oder Weinstock	2,—	„ ,
Hopfenstuhl	3,—	„ ,
Obststrauch oder wilden Baum	0,50	„ ,

unbeschadet seiner Verpflichtung zum Nachpflanzen, als Vertragsstrafe zu erlegen. Sofern bei den Obstbäumen, Weinstöcken oder Hopfenstühlen von der einen Sorte mehr und von der anderen Sorte weniger, als vorhanden sein sollen, in ordnungsmäßiger Beschaffenheit und Höhe vorgefunden werden, ist eine Ausgleichung nach Verhältnis der oben gedachten Straffätze zulässig. Ebenso kann ein Mehr von Obstbäumen auch ein Weniger an wilden Bäumen oder Obststräuchern nach Verhältnis der Straffätze ausgleichen. Auch kann bei den wilden Bäumen unter sich und bei den Obststräuchern unter sich die eine Sorte die andere ersetzen. Ob im einzelnen Falle auch ein Weniger von Obstbäumen oder Obststräuchern durch ein Mehr von wilden Bäumen nach Verhältnis der Straffätze ausgeglichen werden kann, hängt von dem Ermessen der Königlichen Regierung ab.

D. Ergiebt die bei der Pachtrückgewähr jedenfalls zu bewirkende Nachzählung gegen das zu erhaltende Inventar ein Weniger, so hat der Pächter die vorangegebenen Straffätze als Vertragsstrafe zu entrichten und außerdem die mangels gütlicher Einigung von Sachverständigen festzustellenden Kosten der Nachpflanzung zu tragen.

Findet sich dagegen bei der Pachtrückgewähr gegen das zu erhaltende Inventar ein Mehr in guten, gesunden Bäumen und sonstigen Gewächsen der inventarisierten Art vor, wozu allezeit die zuletzt gepflanzten zu rechnen sind, so hat der Pächter dasselbe auf Verlangen des Pacht- oder Wirtschaftsnachfolgers gegen Vergütung der erweislichen, nötigenfalls durch Sachverständige zu bestimmenden Ankaufs- und Pflanzungskosten zurückzulassen. Auch dieses Mehr an Gewächsen geht alsdann in das fiskalische Eigentum über (s. A).

E. Auf Baumbestände in aufgeforsteten Flächen von mehr als einem Hektar Größe finden nicht die vorstehenden, sondern die im besonderen Pachtvertrage getroffenen Bestimmungen Anwendung.

§ 11.

Ziegelei.

A. Wenn dem Pächter eine Ziegelei mitverpachtet oder die Entnahme von Erde aus den Pachtstücke zum Zwecke eines Ziegeleibetriebes von der königlichen Regierung gestattet ist, so ist er, falls ihm nicht bestimmte abgegrenzte Gruben angewiesen sind, verbunden, die Flächen, aus welchen er die Erde entnimmt, gleich nach beendigter Ausgrabung bei einer Vertragsstrafe von 50 Mk. für jedes angebrochene Ar mit dem Mutterboden einzuebnen.

Torfstich.

B. Die Entnahme von Torf aus den Pachtstücken darf nur mit besonderer Einwilligung der königlichen Regierung auf den von ihr hierzu genau bezeichneten

Digitized by Google

Pachtstücken stattfinden. Der Pächter darf indessen die ihm erteilte Berechtigung zum Torfstiche, bei Vermeidung einer Vertragsstrafe von 100 Mk. für jede zu anderen Zwecken verwendete Fuhre Torf, ausschließlich nur für sich und seine auf den Pachtstücken beschäftigten Leute zur Benutzung als Dungmittel, Streu- und Brennmaterial ausüben. Bei gleicher Strafe für jedes angebrochene Ar liegt dem Pächter ob, die Stellen, aus welchen er den Torf entnimmt, nach beendigter Ausgrabung einzuebnen, ordnungsmäßig zu entwässern und als Wiese einzurichten. Ist nach dem Ermessen der Königlichen Regierung die Entwässerung einer ausgetorften Fläche unmöglich oder unzweckmäßig, so ist der Pächter verpflichtet, sie auf Verlangen und nach Anordnung der königlichen Regierung als Fischteich einzurichten.

Führt die Ausübung des Torfstiches durch den Pächter nach dem Ermessen der Königlichen Regierung zu Unzuträglichkeiten oder zu dauernden Verschlechterungen der Pachtstücke, so ist die Regierung berechtigt, jederzeit und ohne Gewährung irgend einer Entschädigung die dem Pächter erteilte Erlaubnis zurückzuziehen.

Fischerei.

C. Bei Benutzung der Fischerei muß der Pächter bei einer Vertragsstrafe von 20 Mk. für jeden Übertretungsfall die fischereipolizeilichen Vorschriften streng beachten.

Jagd.

D. Für die Jagdnutzung auf den Pachtstücken in dem Umfange, wie er im besonderen Vertrage angegeben ist, gelten nachstehende Vorschriften, welche auch für den Fall Anwendung finden, daß dem Pächter nach dem besonderen Vertrage außerdem noch ein bestimmter Abschuß von Wild gestattet ist:

1. Die Jagd muß pfleglich und weidmännisch behandelt und daher mäßig benutzt werden. Sofern der Abschuß gewisser Wildarten durch besondere Beschußpläne geregelt ist, darf die planmäßig zum Abschusse bestimmte Zahl und Gattung nicht überschritten werden.
2. Mit Windhunden, sowie mit lautjagenden Jagdhunden oder Bracken darf die Jagd niemals benutzt werden. Alles Rot- und Damwild darf nur mit der Kugel, also weder mit Posten noch mit Schrot geschossen werden.

   Es sind überhaupt nur weidmännische Jagdarten gestattet, und ist insbesondere das Schießen der Hasen auf der Kirre, das Fangen der Rebhühner in Laufdohnen oder Stocknetzen, das Legen von Selbstgeschossen, Schlingen und Schleifen auf Feder- und anderes Wildbret, sowie auch das Anlegen von Vogelherden verboten. Ferner ist der Anstand auf Hasen nicht gestattet, ebensowenig das Ablappen gegen die königliche Forstgrenze.

   Der Anstand auf diejenigen Wildarten, deren Abschuß dem Pächter nach besonderen Beschußplänen gestattet ist, darf innerhalb 50 m von der nächsten königlichen Forstgrenze nicht ausgeübt werden.

Digitized by Google

3. Wenn angeschossenes Rot-, Dam-, Schwarz- und Rehwild in einen angrenzenden, für diese Wildarten dem Verwaltungsbeschusse unterliegenden Königlichen Jagdbezirk übergeht, so ist Pächter verpflichtet, sobald solches zu seiner Kenntnis gelangt, davon dem nächsten Königlichen Forstbeamten sofort Anzeige zukommen zu lassen. Wird bei der alsdann erfolgenden Nachsuche das betreffende Wild in noch verwertbarem Zustande aufgefunden, so kommt es auf die dem Pächter beschußplanmäßig eingeräumte Stückzahl in Anrechnung.
4. Das Erlegen der nützlichen oder für die Jagd nicht überwiegend nachteiligen Säugetiere und Raubvögel, im besonderen der Igel, Fledermäuse, Eulen (mit Ausnahme des Uhus), der Bussarde, wird dem Pächter untersagt. Imgleichen steht der Königlichen Regierung das Recht zu, behufs Vertilgung schädlicher Tiere dem Pächter das Schießen und Wegfangen der Dachse, Füchse und anderen Raubzeuges zeitweise zu untersagen.
5. Pächter darf die Jagd nur in eigener Person oder durch zuverlässige, sachkundige Personen ausüben. Zur selbständigen Ausübung der Jagd dürfen keine Personen zugelassen werden, die schon wegen Forst- oder Jagdvergehens oder Übertretung bestraft sind. Auch haftet Pächter für alle Verletzungen des Vertrages durch seine Jäger, Schützen, Wildwächter oder Jagdgenossen.
6. Ohne besondere Einwilligung der Königlichen Regierung darf der Pächter sein Pachtrecht weder ganz noch teilweise einem anderen überlassen, auch keine Jagderlaubnisscheine gegen Entgelt ausgeben.
7. Pächter kann die zur Ausübung der dem Fiskus etwa vorbehaltenen Jagd, sowie zur Wahrnehmung der Forst- und Jagdpolizei bestellten Königlichen Forstbeamten nicht hindern, den ihm verpachteten Jagdbezirk mit Schießgewehr und mit Hunden zu begehen. Die Hunde müssen jedoch, wenn sie nicht zur Ausübung der dem Fiskus etwa vorbehaltenen Jagd erforderlich sind, gekoppelt werden.

   Wenn nach dem Ermessen der Königlichen Regierung zur Vertilgung des vorhandenen Schwarzwildes die Abhaltung von Jagden angeordnet wird, ist Pächter verpflichtet, solche Jagden zu gestatten.
8. Zuwiderhandlungen gegen vorstehende Vorschriften ziehen eine Vertragsstrafe von 30 Mk. für jeden Übertretungsfall nach sich.
9. Wird Pächter oder werden seine Jäger, Schützen und Jagdgenossen wegen eines Jagdfrevels rechtskräftig verurteilt, oder macht Pächter sich einer Zuwiderhandlung gegen die Vorschriften unter 5 und 6 schuldig, so steht es der Königlichen Regierung frei, neben Erhebung der verwirkten Vertragsstrafe dem Pächter die Ausübung der Jagd zu untersagen und die ihm verpachtete Jagd auf die noch übrige Dauer des Vertrages auf seine Kosten nach Maßgabe der für ihn gültig gewesenen Bedingungen anderweit öffentlich zu verpachten. Entsteht hierbei ein Ausfall gegen das

Digitized by Google

bisherige Pachtgeld, so muß der Pächter für solchen aufkommen, während er auf eine etwaige Mehrpacht keinen Anspruch hat.

§ 12. Bauverbindlichkeiten.

A. Der Pächter hat gegen die Königliche Regierung in keinem Falle einen Anspruch auf Errichtung bisher nicht vorhandener oder auf irgend eine Änderung, Erweiterung oder Verbesserung schon vorhandener Gebäude oder sonstiger baulicher Anlagen.

B. Alle zu den Pachtstücken beim Pachtbeginn gehörenden oder während der Pachtzeit hinzutretenden oder zu ihnen in irgend einer Beziehung stehenden Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen und Einrichtungen aller Art ohne Ausnahme, insbesondere ohne Beschränkung auf die im § 582 des Bürgerlichen Gesetzbuchs[1]) genannten, namentlich die baulichen Wirtschafts-, Fabrikations-, Schutz-, Wasser- und Verkehrsanlagen und Einrichtungen jeder Art, hat der Pächter mit allem Zubehör auf eigne Kosten und ohne jeden Ersatzanspruch in guten, den polizeilichen und bautechnischen Anforderungen entsprechenden Stand zu setzen, in solchem zu unterhalten, sowie die zur Sicherung des Bestandes der vorhandenen Anlagen erforderlichen baulichen Änderungen und Ergänzungen vorzunehmen, zu diesem Zwecke auch das Holzwerk in den Außenwänden nebst Außentüren und Fenstern mit geeignetem Schutzanstrich, so oft, als es von der Königlichen Regierung für erforderlich erachtet wird, versehen zu lassen und die Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen in gutem Zustande zurückzugewähren, auch, wo nötig, neu herzustellen. Auch hat er die dem Fiskus dieserhalb gegen Mitbeteiligte obliegenden Verbindlichkeiten zu erfüllen. Desgleichen liegt dem Pächter die Verpflichtung ob, die vorhandenen Grenzsteine zu sichern und an ihrer Stelle zu erhalten.

C. Wenn die Königliche Regierung verlangt, daß

a) die dem Pächter nach den Bestimmungen unter B obliegende Wiederherstellung von Bauanlagen von ihm in einem anderen Baustoffe oder in anderer Bauweise bewirkt werde, oder daß

b) an oder in fiskalischen Gebäuden im Interesse der besseren und längeren Erhaltung des Gebäudes Verbesserungen, Verstärkungen oder anderweitige bisher nicht vorhandene bauliche Einrichtungen ausgeführt werden,

und diese Leistungen (zu a oder b) nach dem Ermessen der Königlichen Regierung über das Maß der dem Pächter nach Abschnitt B obliegenden Verpflichtungen hinausgehen, so hat der Pächter sich an den Ausführungskosten neben der unentgeltlichen Leistung der Fuhren noch mit einem Fünftel der gesamten übrigen Kosten ohne Ersatzanspruch zu beteiligen.

---

[1]) Der § 582 B.G.B. lautet: „Der Pächter eines landwirtschaftlichen Grundstücks hat die gewöhnlichen Ausbesserungen, insbesondere die der Wohn- und Wirtschaftsgebäude, der Wege, Gräben und Einfriedigungen, auf seine Kosten zu bewirken."

Digitized by Google

D. Die auf den Pachtstücken vorhandenen Drainanlagen hat der Pächter, solange sie nach dem Ermessen der Königlichen Regierung durch Ausbesserungen erhalten werden können, mit sämtlichem Zubehör auf seine Kosten in gutem Zustande zu erhalten und beim Ablauf seiner Pachtzeit in solchem ohne einen Anspruch auf Entschädigung zurückzugewähren.

Die ihm übergebenen Drainierungs- und sonstigen Meliorationspläne nebst dazugehörigen Kostenanschlägen, Lageplänen und Zeichnungen hat er sorgfältig aufzubewahren und bei seinem Abzuge von der Domäne zurückzugeben.

E. In allen Fällen, in denen dem Pächter nach den vorstehenden Bestimmungen, nach den folgenden §§ 14 und 15, sowie nach sonstigen vertraglichen Abreden die Verpflichtung obliegt, die Fuhren unentgeltlich zu leisten, gehört zu dieser Verpflichtung auch das Aus-, Auf- und Abladen der Baustoffe u. s. w.

Sofern seitens der Königlichen Regierung die Ausführung von Gebäuden und sonstigen Bauanlagen nicht ihm, sondern einem Dritten übertragen wird, hat der Pächter auf Verlangen der Königlichen Regierung an Stelle der unentgeltlichen Fuhrenleistung den in dem betreffenden Bauunternehmungsvertrage vorgesehenen Barbetrag an die fiskalische Kasse zu entrichten und für die Unterkunft und Verpflegung der Werkleute und Arbeiter so weit als nötig und gegen Entgelt, dessen endgültige Festsetzung bei Streitigkeiten nach dem Ermessen der Königlichen Regierung erfolgt, Sorge zu tragen.

§ 13.

Der Pächter muß den nach § 12 übernommenen Verbindlichkeiten auch ohne besondere Aufforderung nachkommen; er darf aber Neubauten und neue Anlagen, sowie überhaupt alle baulichen Änderungen der im § 12 B gedachten Anlagen nur nach vorgängiger Einwilligung der Königlichen Regierung ausführen, widrigenfalls er die ohne deren Einwilligung ausgeführten Anlagen nach Wahl der Königlichen Regierung entweder unter Wiederherstellung des vorigen Zustandes jederzeit fortzunehmen oder ohne Ersatzanspruch auf der Domäne zurückzulassen hat.

Die mit Einwilligung der Königlichen Regierung ausgeführten Neubauten und baulichen Anlagen der vorbezeichneten Art hat der Pächter nach Ablauf seiner Pachtzeit, sofern und soweit dies verlangt wird und die Ausführung der Arbeiten sich — nach dem Ermessen der Regierung — nicht als eine nach § 12 B dem Pächter obliegende Verpflichtung darstellt, entweder der Königlichen Regierung nach der Taxe des Kreisbaubeamten, jedoch unter Abzug der Fuhrkosten und eines Fünftels der übrigen Kosten, käuflich zu überlassen und bis zur Übergabe in gutem baulichem Zustande zu erhalten oder unter Wiederherstellung des vorigen Zustandes fortzunehmen.

Dagegen gehen bauliche Verbesserungen, welche der Pächter an oder in fiskalischen Gebäuden vornimmt, gleichviel, ob sie mit oder ohne Einwilligung

Digitized by Google

der Königlichen Regierung erfolgt sind, ohne weiteres in das fiskalische Eigentum über, sofern nicht von der Regierung die Wiederherstellung des alten Zustandes verlangt wird. Was als Verbesserung im Sinne dieser Bestimmung anzusehen ist, hängt ausschließlich von dem Ermessen der Königlichen Regierung ab.

§ 14.

I. Ausnahmen von den Bestimmungen des § 12 treten nur in folgender Art ein:

A. Die infolge von Brandschäden, welche ohne alles Verschulden des Pächters oder der durch ihn zu vertretenden Personen (§ 31 A, 3) entstanden sind, notwendige Wiederherstellung fiskalischer Gebäude übernimmt die Königliche Regierung, welcher über die Brandentschädigung die ausschließliche Verfügung zusteht, mit der Maßgabe, daß der Pächter dazu die Fuhren unentgeltlich und, soweit die Brandentschädigungsgelder zur Bestreitung der übrigen Kosten nicht ausreichen, noch ein Fünfzehntel des zur Deckung der letzteren nötigen Zuschusses ohne Ersatzanspruch zu leisten hat. Entsteht jedoch der Brandschaden innerhalb der letzten drei Pachtjahre, so hat der Pächter einen baren Beitrag zu den Wiederherstellungskosten überhaupt nicht und die Fuhren für den Fall, daß in einem und demselben Pachtjahre mehrere Gebäude durch Feuer zerstört werden sollten, nur zu einem Gebäude zu leisten, dessen Auswahl der Königlichen Regierung zusteht.

Sollten die von der Königlichen Regierung zu zahlenden Kosten der Wiederherstellung in der zur Ausführung gewählten Bauart von den Brandentschädigungsgeldern überstiegen werden, so werden bis zum Betrage dieses Überschusses dem Pächter die geleisteten Fuhren nach den von der Königlichen Regierung festzustellenden Sätzen vergütet.

B. Wenn fiskalische Gebäude, ohne daß dem Pächter ein Verschulden dabei zur Last fällt, durch Wasserfluten oder durch Sturmwind in dem Maße beschädigt werden, daß sie nach dem Ermessen der königlichen Regierung des Neubaues bedürfen, oder wenn die hierdurch herbeigeführten Beschädigungen so groß sind, daß die Kosten der Wiederherstellung nach dem Ermessen der Königlichen Regierung ein Drittel des Gebäudewertes übersteigen, so erfolgt die Wiederherstellung bezw. der Ersatz durch die Königliche Regierung mit der Maßgabe, daß der Pächter die dazu nötigen Fuhren und ein Fünfzehntel der gesamten übrigen Kosten unentgeltlich zu leisten hat.

Tritt jedoch die Notwendigkeit des Neubaues fiskalischer Gebäude aus den vorstehend angeführten Ursachen erst innerhalb der letzten drei Pachtjahre ein, so hat der Pächter einen baren Beitrag zu den Wiederherstellungskosten überhaupt nicht und die Fuhren für den Fall, daß in einem und demselben Pachtjahre aus den bezeichneten Ursachen der Neubau mehrerer Gebäude notwendig werden sollte, nur zu einem dieser Gebäude, dessen Auswahl der Königlichen Regierung zusteht, zu leisten.

Digitized by Google

C. Falls fiskalische Gebäude, Brunnen und Wasserleitungen ungeachtet der vollständigen Erfüllung der Bauverbindlichkeiten seitens des Pächters nach dem Ermessen der Königlichen Regierung nicht mehr erhalten werden können oder fiskalische Gebäude infolge ansteckender Krankheit unter dem lebenden Inventar der Pachtung nach dem Befinden der Königlichen Regierung für die bisherige Bestimmung unbrauchbar geworden sind, behält die Königliche Regierung sich vor, den Neubau zu bewirken. Der Pächter hat in diesem Falle außer der unentgeltlichen Leistung der Fuhren ein Fünftel der gesamten übrigen Kosten ohne Ersatzanspruch zu tragen. Erfolgt jedoch die Genehmigung zur Ausführung des Neubaues seitens der Königlichen Regierung erst innerhalb der letzten drei Pachtjahre, so hat der Pächter außer der Leistung der Fuhren nur ein Zehntel der übrigen Kosten beizutragen.

D. 1. Bei allen Bauten, welche nach den Bestimmungen zu A, B und C ausgeführt werden, bleiben die Festsetzung der Lage, Zahl, des Umfanges und der Einrichtung der herzustellenden Gebäude, sowie die Wahl der Baustoffe der Königlichen Regierung allein überlassen, deren hierauf bezügliche Festsetzungen auch für die dem Pächter in Bezug auf die Fuhren obliegenden Verpflichtungen, sowie für die Berechnung des von dem Pächter zu den übrigen Kosten zu leistenden Beitrags maßgebend sind.

2. Kann ein nach den Bestimmungen zu A, B und C auszuführender Neubau durch Benutzung eines in einem anderen Gebäude vorhandenen Raumes bei zweckmäßiger Einrichtung desselben ohne Erschwerung des wirtschaftlichen Gebrauches und der Beaufsichtigung dieses Gebäudes und ohne Beeinträchtigung des wirtschaftlichen Gebäudebedürfnisses nach dem Ermessen der Königlichen Regierung umgangen werden, so ist sie berechtigt, zur Vermeidung des Neubaues diese Einrichtung mit der vorbestimmten Beihilfe des Pächters zu bewirken, auch wenn dem anderweit einzurichtenden Gebäude dadurch ganz oder teilweise eine veränderte wirtschaftliche Bestimmung gegeben werden muß.

II. A. Wenn die Königliche Regierung aus eigener Entschließung oder auf polizeiliche Veranlassung es für erforderlich erachtet, solche Wege oder Wegestrecken, deren Unterhaltung dem Fiskus als Eigentümer der Domäne allein und an seiner Stelle gemäß §§ 12 B und 17 B dem Pächter obliegt, zu chaussieren, zu pflastern oder sonst kunstmäßig auszubauen oder derartige befestigte Wege neu anzulegen, so hat der Pächter sich an den Ausführungskosten neben unentgeltlicher Leistung der Fuhren in der Weise zu beteiligen, daß er nach Wahl der königlichen Regierung entweder noch ein Fünftel der Barkosten ohne Ersatzanspruch zahlt oder den vom Fiskus zu zahlenden gesamten Barbetrag zu dem von der Königlichen Regierung festzusetzenden Zinsfuße, höchstens aber mit vier

Digitized by Google

vom Hundert, jährlich verzinst. Die Verzinsung erfolgt vom 1. Januar nach Vollendung der Anlage ab. Im übrigen sind die Zinsen nach den für den Pachtzins geltenden Bestimmungen abzuführen.

Die künftige Unterhaltung solcher Wege in dem hergestellten Zustande — mit Einschluß der notwendigen Erneuerungen — fällt ebenso wie in dem Falle des folgenden Buchstaben B gemäß den §§ 12 B und 17 B nach Maßgabe der dem Fiskus obliegenden Verpflichtung dem Pächter zu.

B. Wenn bei Gelegenheit einer Auseinandersetzung oder aus anderer Veranlassung ein Ausbau der zu A gedachten Art von solchen Wegen oder Wegestrecken, bei welchen Pachtstücke mitbeteiligt sind, zufolge Einverständnisses oder sonst rechtsverbindlichen Beschlusses der Beteiligten oder auf polizeiliche Veranlassung ausgeführt werden sollte, so hat von den auf die Pachtstücke entfallenden Leistungen der Pächter die von den beteiligten Grundbesitzern in Natur zu leistenden Fuhren ohne Ersatzanspruch allein zu übernehmen und außerdem nach Wahl der Königlichen Regierung entweder ein Fünftel der auf den Fiskus entfallenden Barkosten zu tragen oder diese nach den Bestimmungen zu A zu verzinsen.

III. A. Der Pächter hat in keinem Falle Anspruch auf Entschädigung für Nachteile und Unbequemlichkeiten, die ihm etwa bei Gelegenheit von Bauausführungen auf der Domäne erwachsen.

B. Auf die bei Abbruch oder Umbau fiskalischer Gebäude gewonnenen Baustoffe hat der Pächter keinen Anspruch. Gelangen solche aber zur Wiederverwendung bei einem fiskalischen Bau, so werden sie zu Gunsten des Pächters nach dem maßgebenden Beitragsverhältnis berücksichtigt.

§ 15. Feuerlöschgeräte und Blitzableiter.

Der Pächter ist verbunden, sämtliche Feuerlöschgeräte, welche zu den Pachtstücken allein oder der Domäne in Gemeinschaft mit anderen gehören oder auf polizeiliche Anordnung beschafft werden müssen, gegen den Bezug der für ihren Gebrauch bei Feuersbrünsten etwa erfolgenden Prämien ohne weitere Vergütung in gutem Zustande zu erhalten, wo nötig, zu erneuern bezw. neu zu beschaffen. Wenn eine zum Fahren eingerichtete Spritze nach dem Ermessen der Königlichen Regierung wegen Abgängigkeit ohne Verschulden des Pächters durch eine neue zu ersetzen ist, so trägt der Pächter die Hälfte der Anschaffungskosten. Auf den Erlös einer abgängigen, zum Fahren eingerichteten Spritze hat der Pächter keinen Anspruch. Von den Kosten der ersten Beschaffung einer zur Zeit des Pachtbeginnes noch nicht vorhandenen Fahrspritze nebst Spritzenhaus bleibt der Pächter mit der Maßgabe befreit, daß er nur die zum Bau des letzteren erforderlichen Fuhren unentgeltlich zu leisten hat.

Sind auf fiskalischen Gebäuden der Pachtstücke Blitzableiter vorhanden, so hat der Pächter neben den Unterhaltungskosten auch diejenigen Kosten allein zu

Digitized by Google

tragen, welche durch die nach dem Ermessen der Königlichen Regierung erforderlichen Untersuchungen der Blitzableiter entstehen.

III. Pachtzins.

§ 16.

Den Pachtzins, sowie das zu zahlende besondere Jagdpachtgeld hat der Pächter für jedes Pachtjahr in vier gleichen Teilen im voraus am 1. Juli, 1. Oktober, 1. Januar und 1. April, und zwar wie alle sonstigen Zahlungen an den Fiskus auf seine Gefahr und seine Kosten, in Reichswährung an die Hauptkasse der verpachtenden Königlichen Regierung oder an jede andere Kasse zu entrichten, welche von der Königlichen Regierung bestimmt werden sollte. Die erste Teilzahlung für das erste Pachtjahr ist vor der Übernahme zu leisten. Wenn die Pacht an einem früheren Termine als zum 1. Juli beginnen sollte, so ist für die Zeit bis 1. Juli des ersten Pachtjahres kein besonderer Pachtzins zu entrichten. Der Einwand der Aufrechnung ist außer dem Falle des § 18 ebensowenig wie die Zurückbehaltung des Pachtzinses dem Pächter gestattet.

IV. Pachtnebenverbindlichkeiten.

§ 17. Lasten und Abgaben.

A. Von den auf den Pachtstücken ruhenden Lasten und Abgaben trägt Fiskus nur:

1. die ihm rücksichtlich der Kirchen-, Pfarr-, Küster- und Schulgebäude obliegenden Bauverpflichtungen, insoweit solche nicht nach den folgenden Bestimmungen unter B dem Pächter obliegen;
2. die stärkere Belastung des Fiskus auf Grund des § 14 Absatz 3 der Kreisordnung für die östlichen Provinzen vom 13. Dezember 1872 (Gesetzsammlung S. 661) und auf Grund der für die übrigen Provinzen erlassenen entsprechenden Bestimmungen;
3. die Reallasten an festen Geld- und Körnerrenten sowie die beim Pachtabschlusse bestehenden, in Gelde abzuführenden Roggenernten an Berechtigte, auf welche die Ablösungsgesetze Anwendung finden;
4. die beim Abschlusse des Pachtvertrages bereits festgestellten Geld- und Naturalrenten an die Rentenbank und an frühere Dienstbarkeits-Berechtigte;
5. alle baren Beiträge an die beim Abschluß des Pachtvertrages bereits begründeten Deich- und anderen Meliorationsverbände. Soweit diese Beiträge über die Zwecke der laufenden Verwaltung und der Unterhaltung — einschließlich Erneuerung — der schon bestehenden Anlagen hinaus, insbesondere zur Herstellung neuer Anlagen erhoben werden, hat sie der Pächter, namentlich auch, wenn sie in Kapital bestehen, zu dem von der Königlichen Regierung festzusetzenden Zinsfuße, höchstens aber mit vier vom Hundert jährlich, und zwar vom 1. Januar nach Vollendung der Anlage ab, zu verzinsen und die Zinsen nach den für den Pachtzins geltenden Bestimmungen abzuführen. Tritt Fiskus mit Pachtstücken nach

Digitized by Google

Abschluß des Pachtvertrags einem Deich- oder anderen Meliorationsverbande bei, so liegt ihm die Leistung etwaiger Kapitalbeiträge ob. Der Pächter hat diese in der vorangegebenen Weise zu verzinsen und im übrigen alle auf die Pachtstücke entfallenden Verbandsabgaben und Lasten zu tragen. Sollte der Beitritt zum Verbande erst innerhalb der letzten drei Pachtjahre erfolgen, so übernimmt Fiskus sämtliche Verbandsabgaben und Lasten, während der Pächter auch von einer Verzinsung frei bleibt;

6. diejenigen Gemeindeabgaben, welche dem Fiskus auf Grund der §§ 33[4] und 44 des Kommunalabgabengesetzes vom 14. Juli 1893 (Gesetzsammlung S. 152) zur Last fallen.

B. Alle übrigen auf den Pachtstücken ruhenden oder aus der Eigenschaft der Domäne als Gutsbezirk herrührenden gewöhnlichen und außergewöhnlichen Abgaben und Lasten jeder Art und ohne Ausnahme, namentlich die Landes-, Provinzial-, Kreis-, Körperschafts-, Societäts-, Verbands-, Kommunal-, öffentlichen, gemeinen und Privat-Lasten, Abgaben und Leistungen, ohne Unterschied, ob sie oder die sie ausschreibende Körperschaft, Genossenschaft, Societät u. s. w. vor oder nach dem Abschlusse des Pachtvertrages eingeführt beziehungsweise begründet worden, muß der Pächter, unbeschadet der Bestimmungen im § 14 II, aus eigenen Mitteln tragen. Das Gleiche gilt von den Kosten der laufenden Unterhaltung hinsichtlich der vorstehend unter A 1 genannten Kirchen-, Pfarr-, Küsterei- und Schulgebäude, wobei die Entscheidung über den Umfang der hiernach dem Pächter obliegenden baulichen Unterhaltungspflicht ausschließlich der Königlichen Regierung zusteht, sowie von den Abgaben und Beiträgen an Landwirtschaftskammern und von den Verpflichtungen zur Fürsorge für die der Armenpflege und des Unterrichts Bedürftigen, welche nach Entscheidung der zuständigen Behörde oder Anerkenntnis der Königlichen Regierung zum Gutsbezirke der verpachteten Domäne gehören, desgleichen von den nicht unter A 1 fallenden Obliegenheiten, welche entspringen

a) in der Provinz Preußen aus der Schulordnung vom 11. Dezember 1845 (Gesetzsammlung für 1846 S. 1) mit Ausschluß der §§ 44 bis 46,
b) in der Provinz Sachsen aus der Verordnung, betreffend die Beitragspflicht der Grundbesitzer zur Unterhaltung der Kirchen, Pfarren und Schulen, vom 11. November 1844 (Gesetzsammlung S. 698),
c) in der Provinz Schlesien aus den Schulreglements vom 3. November 1765 und 18. Mai 1801, mit der Maßgabe, daß die Überweisung des Brennmaterials dem Fiskus verbleibt.

Ebenso fallen die Leistungen für Kriegszwecke dem Pächter zur Last, wogegen ihm die gesetzlich aus Staatsmitteln dafür zu gewährenden Vergütungen überwiesen werden. Von den im Kriege durch feindliche Behörden den Pachtstücken oder dem Gutsbezirke der Domäne aufgelegten Geldabgaben und in Körnern bestehenden Naturallieferungen wird die Hälfte des erweislich

Digitized by Google

gewährten Betrages dem Pächter vergütet. Die Vergütung der Körnerlieferungen geschieht nach dem Martini-Durchschnittsmarktpreise der im besonderen Vertrage bestimmten Stadt in demjenigen Pachtjahre, in welchem die Lieferung erfolgt ist.

Der Pächter muß auf seine Kosten die Quittungen der Empfänger über die gehörige Entrichtung der ihm hiernach obliegenden Lasten und Abgaben alljährlich dem von der Königlichen Regierung zu bestimmenden Beamten auf dessen Verlangen vorlegen oder behändigen.

Sofern von den nach den Bestimmungen dieses Paragraphen dem Pächter obliegenden, in barem Gelde bestehenden Abgaben und Lasten in einem Pachtjahre mehr als zehn vom Hundert des für dieses Jahr rechnungsmäßig zu zahlenden Pachtzinses (einschließlich der diesem etwa hinzugetretenen Zinsen von Meliorationskapitalien u. s. w.) ordnungsmäßig fällig geworden sind, wird ihm der nachweisbar über zehn vom Hundert gezahlte Mehrbetrag aus der fiskalischen Kasse erstattet. Die Zahlung der fraglichen Abgaben und Lasten durch den Pächter muß jedoch in der Regel nachweisbar in demselben Pachtjahre, in welchem sie fällig geworden sind, spätestens aber bis zum nächstfolgenden 1. Januar erfolgt und auch bis zu diesem Termine bei Vermeidung des gänzlichen und unbedingten Verlustes seiner Ansprüche bei der Königlichen Regierung schriftlich angemeldet sein (s. § 31 A 5). — Die persönlichen Abgaben des Pächters kommen hierbei nicht in Anrechnung, ebensowenig die nach den Bestimmungen in § 14 II und in der Ziffer 5 unter A dieses Paragraphen vom Pächter zu zahlenden Zinsen. Die letzteren gelten aber als Zinsen von Meliorationskapitalien im Sinne dieses Absatzes.

§ 18.

Der Pächter ist verpflichtet, auf Anweisung der Königlichen Regierung die nach § 17 vom Fiskus zu tragenden Abgaben auf seine Kosten in den Fälligkeitsterminen an die Berechtigten zu entrichten. Die Beträge, von denen die Naturalabgaben, auch wenn sie in Gelde abzuführen sind, nur mit den im besonderen Vertrage genannten Preisen in Ansatz gebracht werden dürfen, sind gegen den Pachtzins aufzurechnen.

§ 19. Übernahme der Gefahr.

Ist der Pächter durch höhere Gewalt oder durch einen nicht in seiner Person sich ereignenden Zufall zur Ausübung seines Nutzungsrechtes ein ganzes Jahr hindurch oder länger völlig außer stand gesetzt worden, so ist er für diese Zeit von der Entrichtung des Pachtzinses befreit.

Zur Beseitigung etwaiger Versandungen und Abspülungen ist Fiskus irgendwelche Beihilfe zu leisten nicht verpflichtet; indessen hat der Pächter, falls nach dem Ermessen der Königlichen Regierung die versandeten Flächen in Größe von mindestens einem Hektar ertraglos geworden sind, bezw. wenn die abgespülten

Digitized by Google

Flächen eine Größe von mindestens einem Hektar erreichen, bezüglich dieser Flächen Anspruch auf den nach § 7 festgesetzten Erlaß am Pachtzinse.

Außer den vorstehend angegebenen Fällen hat der Pächter alle Gefahr zu tragen. Er kann daher auch wegen solcher Umstände, durch welche der vertragsmäßige Gebrauch und Fruchtgenuß aufgehoben oder gemindert wird, weder Befreiung von der Entrichtung des Pachtzinses oder eines Teiles desselben noch Schadensersatz verlangen. — Was Wildschaden betrifft, so verzichtet der Pächter auf jeden Ersatz, der etwa nach bestehenden Bestimmungen aus fiskalischen Fonds, sei es unmittelbar, sei es infolge einer Inanspruchnahme im Wege des Rückgriffs, zu leisten wäre.

§ 20. Versicherung gegen Feuer- und Hagelschäden.

A. Der Pächter schließt sich, wenn die Pachtstücke in einer der Provinzen Ost- und Westpreußen, Brandenburg, Pommern, Posen, Schlesien und Sachsen belegen sind, dem für diese Provinzen bestehenden Domänen-Feuerschäden-Verbande an. Für diesen ist ein Regulativ erlassen, welches dem Pachtvertrage angeschlossen wird. Der Pächter unterwirft sich diesem Regulativ und allen bereits genehmigten und noch zu genehmigenden Änderungen desselben unbedingt. Diese Verpflichtung bezieht sich auf sämtliche mit den Pachtgegenständen übergebenen und denselben später hinzutretenden Gebäude.

Falls der Anschluß einzelner oder aller Domänenpächter der übrigen Provinzen an den Domänen-Feuerschäden-Verband beschlossen werden sollte, steht dem Pächter ebensowenig hiergegen wie gegen die infolgedessen etwa zu treffenden Abänderungen der bestehenden Einrichtungen und Regulative ein Widerspruchsrecht zu.

Sollte der Domänen-Feuerschäden-Verband aufgehoben werden, so steht die Bestimmung der Versicherungsanstalt, bei welcher, und der Summen, mit welchen die Gebäude demnächst gegen Feuerschäden zu versichern sind, der Königlichen Regierung zu. Die demgemäß zu leistenden Feuerversicherungsbeiträge hat der Pächter sodann ohne Vergütung zu entrichten.

B. In den Provinzen Westfalen, Hannover, Hessen-Nassau, Schleswig-Holstein und in der Rheinprovinz werden sämtliche zur Pacht gehörenden Gebäude gegen Feuersgefahr durch die Königliche Regierung zu dem ihr angemessen erscheinenden Betrage bei einer Feuerversicherungsanstalt oder bei dem zu A gedachten Domänen-Feuerschäden-Verbande versichert. Die Versicherungsbeiträge hat der Pächter, und zwar im letzteren Falle unter Teilnahme an dem Domänen-Feuerschäden-Verbande unter den zu A gedachten Bedingungen, ohne Vergütung zu entrichten.

C. In allen Provinzen und in allen Fällen hat der Pächter sämtliche Feuerversicherungsbeiträge zu entrichten, welche nach Verhältnis der Zeit auf ihn entfallen. Wenn außerordentliche (nicht fixierte) Beiträge zum Domänen-Feuerschäden-Fonds ausgeschrieben werden und diese Beiträge in einem Rechnungsjahre (d. h. vom 1. Juli zum 1. Juli) den vierten Teil des jähr-

Digitized by Google

lichen Betrages der ordentlichen (fixierten) Beiträge übersteigen sollten, so sind die über dieses Viertel hinausgehenden außerordentlichen Beiträge für die domänenfiskalischen Gebäude nicht vom Pächter zu entrichten, sondern auf die Staatskasse zu übernehmen.

§ 21.

A. Der Pächter ist verpflichtet, die auf den Pachtstücken gebauten Halm-, Öl- und Hülsenfrüchte und auf besonderes Verlangen der Königlichen Regierung auch Hackfrüchte stets angemessen und rechtzeitig auf seine Kosten gegen Hagelschäden zu versichern, und, daß dies geschehen, bis zum 1. Juli jedes Jahres nachzuweisen, widrigenfalls er den doppelten Betrag des einjährigen Versicherungsbeitrages für die letzte Versicherung als Vertragsstrafe zu erlegen hat, ohne Unterschied, ob die Versicherung ganz oder nur teilweise unterblieben oder verzögert worden ist.

Für das erste Kalenderjahr seiner Pachtzeit muß er in die bestehende Versicherung gegen Erstattung des dafür gezahlten Versicherungsbeitrages in der Art eintreten, daß ihm alle Ansprüche an die Versicherungsanstalt abgetreten werden, er dagegen auch den etwa vor der Übergabe schon entstandenen Hagelschaden zu tragen hat.

Seine Ansprüche aus der Versicherung für das letzte Kalenderjahr seiner Pachtzeit hat er bei der Rückgewähr der Pachtstücke unter Aushändigung des Versicherungsscheines, gegen Erstattung des dafür gezahlten Versicherungsbeitrages, an seinen Pachtnachfolger oder an den Domänenfiskus in der Art abzutreten, daß die von ihm gehörig zu verfolgenden Ansprüche bezüglich eines vor der Rückgewähr entstandenen Hagelschadens gleichfalls auf den neuen Gläubiger übergehen.

B. Der Pächter ist ferner verpflichtet, seine superinventarischen[1]) Gebäude und baulichen Einrichtungen, sowie das gesamte tote und lebende Inventar und die eingeernteten Früchte unverzüglich gegen Feuersgefahr angemessen zu versichern und versichert zu halten, bei Vermeidung einer Vertragsstrafe in Höhe des doppelten Betrages des einjährigen Versicherungsbeitrages für die letzte Versicherung oder, falls eine Versicherung noch nicht stattgefunden hatte, für die demnächst erfolgende Versicherung. Die Erfüllung dieser Verpflichtung hat er auf Erfordern der Königlichen Regierung jederzeit nachzuweisen.

Diejenigen Entschädigungsgelder, welche der Pächter für verbranntes Stroh und für verbrannte Futtervorräte erhält, muß er, soweit dies nach dem Ermessen der Königlichen Regierung wirtschaftlich nötig ist, zum Wiederankaufe solcher Vorräte verwenden und der Königlichen Regierung, daß dieses geschehen, auf Erfordern nachweisen. Für den Fall der nicht gehörigen Erfüllung dieser Verpflichtung verfällt der Pächter in eine Vertragsstrafe von zehn vom Hundert des von der Regierung zum Ankaufe zu bestimmenden Betrages der Entschädigungsgelder.

[1]) Superinventarische Gebäude u. s. w. sind Gegenstände, welche zum Superinventar gehören; vgl. S. 83 Anm. 1.

Digitized by Google

§ 22. Aufnahme von Kommissaren.

Der Pächter ist verpflichtet, den auf den Pachtstücken in Dienstgeschäften sich aufhaltenden staatlichen Kommissaren für sie und ihre Bedienung passende, mit den nötigen Möbeln und Betten versehene Zimmer in seinem Wohnhause einzuräumen, zu heizen und zu erleuchten. Auch hat er ihnen, wenn Extrapost zur Stelle nicht zu haben ist, die erforderlichen Fuhren bis zur nächsten Poststation oder auf eine ähnliche Entfernung gegen extrapostmäßige Vergütung zu stellen. Reisen die Kommissare mit eigenen Pferden, so muß Pächter den erforderlichen Stallraum zu deren Unterbringung und das nötige Futter gegen Vergütung nach den Durchschnitts-Marktpreisen der im besonderen Vertrage bestimmten Stadt in dem vorhergegangenen Monate hergeben.

§ 23. Aufnahme von Gestütpferden.

Wenn Königliche Gestütpferde ein Vorwerk berühren, so ist der Pächter desselben verbunden, die Pferde und die sie begleitenden Personen aufzunehmen und zur Verpflegung der ersteren das erforderliche Hart- und Rauhfutter gegen Vergütung nach den jedesmaligen monatlichen Durchschnitts-Marktpreisen der im besonderen Vertrage bestimmten Stadt herzugeben. Auch muß der Pächter eines jeden Vorwerks, bei welchem der nötige Stallraum vorhanden ist oder eingerichtet wird, während der Beschälzeit jährlich vier Monate hindurch die Verpflegung der auf demselben etwa unterzubringenden Landbeschäler gegen Vergütung in der obengedachten Art übernehmen.

§ 24. Rechnungslegung, Gefälleerhebung und Vertretung des Fiskus.

Der Pächter ist verpflichtet:

A. falls ihm nach § 18 die Abführung von Abgaben unter Aufrechnung gegen den Pachtzins übertragen wird, darüber sowie über den nach Abzug derselben abzuführenden Überschuß des Pachtzinses richtig Buch zu führen und der Königlichen Regierung die darüber nach ihrer Anweisung zu legende Rechnung mit den nötigen Belägen alljährlich in dem bestimmten Termine sowie jederzeit auf ihr Verlangen Auszüge aus dieser Rechnung auf seine Kosten einzusenden,

B. auf Verlangen der Königlichen Regierung bis auf deren Widerruf jederzeit die Einziehung der Domänengefälle aus den Ortschaften im Umkreise von 20 Kilometern von seinem Wohnsitz, sowie die Zahlung der daraus etwa zu bestreitenden Ausgaben und die Ablieferung des Überschusses an die ihm zu bezeichnende Königliche Kasse, imgleichen die Führung und Ablegung einer besonderen Rechnung darüber nach näherer Anweisung der Königlichen Regierung gegen eine den Dienstaufwand mitumfassende Vergütung von zwei vom Hundert dieser Gefälle zu übernehmen,

C. auf Verlangen der Königlichen Regierung bis auf deren Widerruf den Fiskus als Eigentümer der Pachtstücke in allen diese betreffenden öffentlichen und

Digitized by Google

Privat-Angelegenheiten im Umkreise von 20 Kilometern von seinem Wohnsitze unentgeltlich und ohne Entschädigung für Unkosten zu vertreten, insbesondere auch unter diesen Bedingungen das Amt eines Guts- und Gemeindevorstehers wie auch eines Vertreters des Fiskus bei den Wahlen zum Kreistage zu übernehmen,

D. auf Verlangen der Königlichen Regierung Deputanten, Gesindeleute, Tagelöhner und Einlieger, welche wegen Übertretungen oder Vergehen in Königlichen Forsten oder Jagdrevieren bestraft worden, mit der nächsten Ziehzeit aus seinem Dienste zu entlassen.

V. Sicherungsmittel des Fiskus:

§ 25. Für Leistungen vor der Übergabe.

Wenn der Pächter einer derjenigen Obliegenheiten, welche vor der Übergabe zu erfüllen sind, nicht innerhalb der bestimmten Frist (§ 28) beziehungsweise (§§ 16, 31) spätestens vier Wochen vor dem Pachtbeginn genügt, so ist die Königliche Regierung neben Verweigerung der Übergabe befugt, den Vertrag aufzuheben oder die Pachtgegenstände auf Gefahr und Kosten des Pächters entweder zu verwalten oder anderweit zu verpachten.

§ 26. Buchführung.

Der Pächter hat bei Vermeidung einer Vertragsstrafe von 100 Mk. für jede Zuwiderhandlung

a) über die Bestellung eines jeden Jahres,
b) über die Naturalwirtschaft, insbesondere über die Düngung, Aussaat, Ernte, den Erdrusch und Viehbestand,
c) über die Angabe der im § 9 B und C aufgeführten Erzeugnisse und über deren Rückstände, sowie über die als Ersatz angeschafften Futter- und Dungmittel,
d) über den Bestand der inventarisierten Gewächse (§ 10),
e) über Unterverpachtungen (§ 30),
f) bei Mitverpachtung einer Ziegelei bezw. bei Einräumung der Befugnis zur Entnahme von Ziegelerde über die Anzahl der Brände und der gefertigten verschiedenartigen Ziegelfabrikate, wie Dachziegel, Mauersteine, Drainröhren (§ 11)

ordnungsmäßig Buch zu führen und hierbei den etwaigen Anweisungen der Königlichen Regierung Folge zu leisten. Der Pächter ist ferner verpflichtet, die hiernach zu führenden Bücher bei Aufgabe der Pacht zur Verfügung der Königlichen Regierung zurückzulassen.

§ 27. Revisionen.

Der Pächter hat sich den durch staatliche Kommissare stattfindenden Revisionen der Pachtstücke und seiner Wirtschaftsführung zu unterwerfen und diesen Kommissaren auf Verlangen jede hierauf bezügliche Auskunft zu erteilen und die

Digitized by Google

Erfüllung seiner Pachtverbindlichkeiten, auch unter Vorlegung der im § 26 genannten Bücher, nachzuweisen. Er hat ferner den Kommissaren jederzeit auf Erfordern die erwähnten Bücher zur Einsicht und Entnahme von Auszügen vorzulegen, auch der Königlichen Regierung auf Verlangen richtige Abschlüsse und Auszüge der im § 26 unter c bis f aufgeführten Bücher auf seine Kosten einzureichen. Für jeden Fall der Zuwiderhandlung hat der Pächter eine Vertragsstrafe von 50 Mk. zu entrichten.

§ 28. Sicherheitsleistung.

Der Pächter hat binnen drei Wochen nach Vollziehung des Vertrages zur Sicherheit für die rechtzeitige Übernahme der Pachtstücke und für Erfüllung aller seiner Verbindlichkeiten, sowie wegen der etwa von ihm zu vertretenden Schäden, Strafen, Kosten und Verzugszinsen inländische Wertpapiere, welche in Preußen zur Anlegung von Mündelgeld für geeignet erklärt sind, nach dem Nennwerte zu dem im besonderen Vertrage bestimmten Betrage dem Fiskus zu verpfänden und in Verwahrung der Königlichen Regierung zu geben. Dieses Pfand bleibt bis dahin verhaftet, daß die Verbindlichkeiten des Pächters nach vollendeter Pachtrückgewähr von der Königlichen Regierung als erfüllt anerkannt sein werden. Die Zinsscheine mit Ausschluß der Erneuerungsscheine werden dem Pächter für einen von der Königlichen Regierung zu bestimmenden Zeitraum von längstens vier Jahren belassen bezw. nach Ablauf dieses Zeitraumes oder nach Ausreichung neuer Zinsscheine verabfolgt.

Die Königliche Regierung kann jederzeit die verpfändeten Wertpapiere zur Deckung unerfüllter Verbindlichkeiten des Pächters in der Art verwenden, daß sie auf Höhe des von ihr festgesetzten Geldbetrages jener Verbindlichkeiten die Papiere, und zwar ohne die Zinsscheine, wenn solche vom Pächter der Aufforderung ungeachtet nicht eingereicht werden, durch Verkauf aus freier Hand gemäß § 1221 des Bürgerlichen Gesetzbuches[1]) einzieht, ohne dabei an die Vorschriften der §§ 1234 bis 1238, 1241[2]) daselbst gebunden zu sein. Insbesondere steht der

---

[1]) Vgl. § 14 Nr. 2.

[2]) Die §§ 1234—1238, 1241 haben folgenden Wortlaut: § 1234: „Der Pfandgläubiger hat dem Eigentümer den Verkauf vorher anzudrohen und dabei den Geldbetrag zu bezeichnen, wegen dessen der Verkauf stattfinden soll. Die Androhung kann erst nach dem Eintritt der Verkaufsberechtigung erfolgen; sie darf unterbleiben, wenn sie unthunlich ist.

Der Verkauf darf nicht vor dem Ablauf eines Monats nach der Androhung erfolgen. Ist die Androhung unthunlich, so wird der Monat von dem Eintritte der Verkaufsberechtigung an berechnet."

§ 1235: „Der Verkauf des Pfandes ist im Wege öffentlicher Versteigerung zu bewirken.

Hat das Pfand einen Börsen- oder Marktpreis, so findet die Vorschrift des § 1221 Anwendung."

§ 1236: „Die Versteigerung hat an dem Orte zu erfolgen, an dem das Pfand aufbewahrt wird. Ist von einer Versteigerung an dem Aufbewahrungsort ein angemessener

Digitized by Google

Königlichen Regierung frei, wenn der Pächter die Erfüllung einer der in den §§ 12 bis 14 gedachten Obliegenheiten verweigert oder verzögert, die nach einem für ihn unbedingt verbindlichen Gutachten eines von der Königlichen Regierung zu bestimmenden staatlichen Baubeamten erforderliche bauliche Ausführung bewirken zu lassen und die Kosten aus dem Pfande zu decken.

Der Pächter hat das Pfand, wenn es während der Pachtzeit ganz oder zum Teil eingezogen worden, bis zur vertragsmäßigen Höhe zu ergänzen.

§ 29. Zwangsvollstreckung.

Für den Fall, daß im Wege der Zwangsvollstreckung die Wiederverpachtung der Pachtstücke erfolgen sollte, erklärt der Pächter sich hierdurch damit einverstanden, daß solche bis zum Ablauf der vertragsmäßigen Pachtzeit geschehen kann.

§ 30. Abtretung und Unterverpachtung.

Eine Abtretung der Pacht ganz oder zum Teil, ebenso wie eine Unterverpachtung oder eine Untervermietung aller oder einzelner Pachstücke ist dem Pächter ohne Einwilligung der Königlichen Regierung nicht gestattet. Die Unterverpachtung einzelner Acker- und Gartenstücke ist ihm ohne solche Einwilligung erlaubt, sofern sie zusammengenommen den zehnten Teil der ganzen Vorwerksfläche nicht übersteigen. Die Unterverpachtung darf indessen nur unter der Bedingung erfolgen:

A. daß die königliche Regierung befugt ist, in Abrechnung auf die vom Hauptpächter zu zahlende Pacht den Pachtzins des Unterpächters mit Ausschluß des Einwandes der Aufrechnung unmittelbar einzuziehen;

B. daß Vorauszahlungen des Unterpachtzinses auf mehr als ein Vierteljahr der Königlichen Regierung nicht entgegengesetzt werden dürfen.

Erfolg nicht zu erwarten, so ist das Pfand an einem geeigneten anderen Orte zu versteigern."

§ 1237: „Zeit und Ort der Versteigerung sind unter allgemeiner Bezeichnung des Pfandes öffentlich bekannt zu machen. Der Eigentümer und Dritte, denen Rechte an dem Pfande zustehen, sind besonders zu benachrichtigen; die Benachrichtigung darf unterbleiben, wenn sie unthunlich ist."

§ 1238: „Das Pfand darf nur mit der Bestimmung verkauft werden, daß der Käufer den Kaufpreis sofort bar zu entrichten hat und seiner Rechte verlustig sein soll, wenn dies nicht geschieht.

Erfolgt der Verkauf ohne diese Bestimmung, so ist der Kaufpreis als von dem Pfandgläubiger empfangen anzusehen; die Rechte des Pfandgläubigers gegen den Ersteher bleiben unberührt. Unterbleibt die sofortige Entrichtung des Kaufpreises, so gilt das Gleiche, wenn nicht vor dem Schlusse des Versteigerungstermins von dem Vorbehalte der Rechtsverwirkung Gebrauch gemacht wird."

§ 1241: „Der Pfandgläubiger hat den Eigentümer von dem Verkaufe des Pfandes und dem Ergebnis unverzüglich zu benachrichtigen, sofern nicht die Benachrichtigung unthunlich ist."

Digitized by Google

§ 31. Sonstige Sicherungsmittel.

A. Der Pächter ist verpflichtet:

1. seinen Wohnsitz nur auf den Pachtstücken zu nehmen und sich der Leitung ihrer Bewirtschaftung selbst zu unterziehen,
2. innerhalb einer Entfernung von 20 Kilometern von den Pachtstücken Landeigentum weder für sich noch für seine Ehefrau oder Kinder oder sonstige nahe Verwandte zu kaufen, zu pachten oder zu bewirtschaften,
3. für die die Pachtstücke beschädigenden Handlungen oder Unterlassungen aller in seinem Dienste befindlichen sowie derjenigen Personen, welche sich mit seiner Zulassung als Glieder seiner Familie oder besuchsweise längere oder kürzere Zeit auf denselben aufhalten, oder deren er sich zur Erfüllung seiner Verbindlichkeiten dem Fiskus gegenüber oder zur Vornahme sonstiger Verrichtungen bedient, wie für seine eigenen als Selbstschuldner zu haften,
4. wenn er sich verheiratet, binnen acht Wochen nach der Eheschließung, wenn er beim Pachtabschlusse aber bereits verheiratet ist, vor der Übergabe der Königlichen Regierung die Ausfertigung derjenigen Urkunde einzureichen, in welcher seine Ehegattin sich als Selbstschuldnerin für die Erfüllung aller von ihm übernommenen Obliegenheiten rechtsgültig verbürgt und er selbst dieser Bürgschaftsübernahme zustimmt; dieselben Bestimmungen finden sinngemäß Anwendung bei einer Pächterin,
5. alle etwaigen im Laufe eines Pachtjahres entstandenen Ansprüche an den Verpächter vor dem nächstfolgenden 1. Januar bei Vermeidung des gänzlichen und unbedingten Verlustes der betreffenden Ansprüche bei der Königlichen Regierung schriftlich anzumelden.

B. 1. Wenn der Pächter den ihm vertraglich obliegenden Verpflichtungen nicht nachkommt, so ist die Regierung allgemein befugt, die betreffende Handlung auf Kosten des Pächters ausführen zu lassen, unbeschadet der Verpflichtung des Pächters zur Erlegung einer etwa verwirkten Vertragsstrafe.

2. Die Regierung ist befugt, vom Pächter in allen Fällen neben der Erlegung einer verwirkten Vertragsstrafe den Ersatz weiteren Schadens, sowie vollständige Erfüllung der betreffenden Verbindlichkeit und umgekehrt neben der Erfüllung die Vertragsstrafe zu verlangen. Insbesondere findet auch der letzte Absatz des § 341 des Bürgerlichen Gesetzbuchs[1]) keine Anwendung.

---

[1]) § 341 letzter Absatz (Abs. 3) B.G.B. lautet: „Nimmt der Gläubiger die Erfüllung an, so kann er die Strafe nur verlangen, wenn er sich das Recht dazu bei der Annahme vorbehält."

Digitized by Google

VI. Erlöschen der Pacht:

§ 32. Durch Ablauf der Zeit.

Eine Verlängerung des Pachtvertrages findet unter Ausschluß des § 568[1]) des Bürgerlichen Gesetzbuchs ohne ausdrückliche schriftliche Erklärung der Vertragschließenden nicht statt.

§ 33. Durch den Tod des Pächters.

Wenn der Pächter vor Ablauf der Pachtzeit stirbt, so ist

A. die Kündigungsbefugnis der Erben ausgeschlossen,

B. die Königliche Regierung befugt, das Pachtverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist (§ 595 des Bürgerlichen Gesetzbuchs)[2]) zu kündigen. Diese Kündigungsbefugnis ist unter folgenden Bedingungen ausgeschlossen, nämlich:

1. daß beim Dasein mehrerer Erben die Pacht nur auf einen von diesen übergehen soll,
2. daß der Erbe, welcher die Pacht fortsetzen will,
   a) seine Erbeseigenschaft und Berechtigung zur allgemeinen Übernahme der Pacht unter Ausschließung etwaiger Miterben,
   b) seine unbeschränkte Geschäftsfähigkeit,
   c) den eigentümlichen Besitz des von der Königlichen Regierung bei der Annahme des verstorbenen Pächters erforderten verfügbaren Vermögens,
   d) seine persönliche landwirtschaftliche Befähigung

   vor Ablauf der ersten fünf Monate des auf den Tod des Pächters folgenden Pachtjahres der Königlichen Regierung nachweist, wobei lediglich der letzteren die Entscheidung darüber, ob die Nachweise geführt sind, zusteht, daß ferner
   e) weder er noch sein Ehegatte in einem Umkreise von 20 Kilometern von den Pachtstücken ein Gut eigentümlich oder pachtweise besitzt,
   f) rücksichtlich seiner Person keiner der im § 34 Nr. 13 gedachten Umstände vorliegt.

   Wenn unter den vorstehenden Bedingungen die Witwe oder eine sonstige Erbin des Pächters die Pacht fortsetzen will, so hat dieselbe binnen vorgedachter Frist

---

[1]) Vgl. § 7 S. 10.

[2]) § 595 B.G.B. lautet: „Ist bei der Pacht eines Grundstücks oder eines Rechtes die Pachtzeit nicht bestimmt, so ist die Kündigung nur für den Schluß eines Pachtjahres zulässig; sie hat spätestens am ersten Werktage des halben Jahres zu erfolgen, mit dessen Ablaufe die Pacht endigen soll.

Diese Vorschriften gelten bei der Pacht eines Grundstücks oder eines Rechts auch für die Fälle, in denen das Pachtverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist vorzeitig gekündigt werden kann."

Vgl. auch §§ 6, 2.

Digitized by Google

g) statt des Erfordernisses zu d einen von der Königlichen Regierung genehmigten Wirtschaftsverwalter zu bestellen und

h) im Falle der Verheiratung außerdem die Urkunde, durch welche ihr Ehemann sich als Selbstschuldner für Erfüllung des Pachtvertrages rechtsgültig verbürgt, in beglaubigter Form (§ 39) der Königlichen Regierung einzureichen. Erfolgt die Verheiratung erst später, so ist die erwähnte Urkunde binnen acht Wochen nach der Eheschließung zu beschaffen, widrigenfalls der § 34 Anwendung findet.

3. Die Kündigungsbefugnis der Königlichen Regierung ist ferner in dem Falle ausgeschlossen, wenn von den Erben die Pacht an einen anderen, bei welchem die zu Nr. 2 aufgeführten Erfordernisse mit Ausnahme der Erbeseigenschaft nach dem Ermessen der Königlichen Regierung vorhanden sind, abgetreten und der endgültige Abtretungsvertrag in beglaubigter Form (§ 39) vor Ablauf der ersten fünf Monate des auf den Tod des Pächters folgenden Pachtjahres der Königlichen Regierung eingereicht wird.

§ 34. Aus anderen Gründen.

Wenn der Pächter

1. vor oder während der Ausbietung, auf Grund deren ihm der Zuschlag erteilt worden ist, andere durch Androhung eines Nachteiles oder durch Zusicherung oder Gewährung eines Abstandsgeldes oder irgend eines sonstigen Vorteils vom Mitbieten oder Weiterbieten abgehalten hat, mag das von ihm selbst oder durch Mittelspersonen geschehen sein, welche mit seinem Wissen und Willen gehandelt haben,
2. das im § 9 erforderte lebende und tote Wirtschaftsinventar nicht vollständig hält und die von der Königlichen Regierung verlangte Ergänzung desselben nicht innerhalb der gesetzlichen Frist vollständig bewirkt,
3. von dem vorgefundenen oder mit Zustimmung der Königlichen Regierung eingeführten Wirtschaftsplane ohne deren Einwilligung zum Nachteile der Futter- oder Düngergewinnung abweicht,
4. einer der Bestimmungen des § 8 oder des § 9 unter B, C oder D entgegenhandelt, und zwar in denjenigen Fällen, in denen die Zuwiderhandlungen nach jenen Bestimmungen mit Strafe bedroht sind, nachdem bereits einmal von dem Pächter eine solche seitens der Königlichen Regierung eingezogen worden,
5. die ihm obliegenden Bauverpflichtungen (§§ 12 bis 14) im wiederholten Falle binnen der ihm von der Königlichen Regierung gesetzten Frist nicht erfüllt,
6. in einem der im § 26 vorgeschriebenen Bücher Angaben macht, die mit der Wirklichkeit nicht übereinstimmen,
7. die Vorlegung der im § 26 aufgeführten Bücher verweigert oder die erforderten Abschlüsse oder Auszüge nicht einreicht (§ 27),

Digitized by Google

8. das eingezogene Sicherheitspfand nicht binnen vier Wochen nach erfolgter Aufforderung bis zur vertragsmäßigen Höhe ergänzt (§ 28),
9. gegen die Bestimmung des § 30 eine Abtretung der Pacht oder eine Unterverpachtung vornimmt,
10. dem § 31 A 1 oder 2 zuwiderhandelt bezw. nicht nachkommt,
11. die Urkunde wegen selbstschuldnerischer Bürgschaft seines Ehegatten nicht binnen acht Wochen nach der Eheschließung der Königlichen Regierung einreicht (§§ 31 A 4 und 33 B 2 h),
12. entmündigt wird,
13. wegen Steuerhinterziehung bestraft ist oder rechtskräftig die bürgerlichen Ehrenrechte ganz oder auf Zeit verliert oder zu einer längeren als sechsmonatigen Freiheitsstrafe verurteilt wird,
14. wenn über sein Vermögen Konkurs eröffnet wird, oder wenn Inventarstücke oder Einkünfte aus den Pachtstücken auf Antrag eines Gläubigers gepfändet werden,
15. wenn bei einer Zwangsvollstreckung außer dem Sicherheitspfande und dem erforderlichen lebenden und toten Wirtschafts-Inventar (§ 9), den Saaten und den notwendigen Vorräten zur Forsetzung der Wirtschaft kein ausreichender Pfandgegenstand bei ihm gefunden wird,

so kann — in jedem dieser Fälle — die Königliche Regierung, unbeschadet ihrer etwaigen sonstigen Ansprüche, zu jeder Zeit, ohne an eine Frist zur Geltendmachung gebunden und zu einer vorherigen Abmahnung oder Kündigung verpflichtet zu sein, den Pachtvertrag aufheben.

Diese Befugnis hat die Königliche Regierung, falls der Vertrag mit mehreren Personen als Mitpächtern besteht, gegen alle Pächter auch dann, wenn nur bei einem derselben eine der zu 1, 4, 6, 7, 11, 12, 13, 15 gedachten Bedingungen zutrifft.

Wenn vorstehenden Bestimmungen gemäß der Pachtvertrag vor dem Ende der Pachtzeit aufgehoben wird, so hat der Pächter den Pachtzins bis zum Ablaufe des Pachjahres, in welchem die Räumung erfolgt, zu bezahlen, falls — nach dem Ermessen der Königlichen Regierung — bis ebendahin die Sequestration[1]) der Pachtstücke für Rechnung des Pächters erfolgt. Die in den Fällen dieses Paragraphen notwendig werdende anderweitige Verpachtung der Pachtgegenstände erfolgt auf Kosten des Pächters und dergestalt auf seine Gefahr, daß er für einen etwa entstehenden Pachtausfall bis zum Ablauf seiner vertragsmäßigen Pachtzeit aufzukommen, an einer etwaigen Mehrpacht aber nicht teilzunehmen hat.

VII. Rückgewähr.

§ 35.

Für die Rückgewähr der Pachtgegenstände gelten, soweit nicht über die gegenseitigen Ansprüche zwischen dem anziehenden und dem abziehenden Pächter

[1]) Unter Sequestration ist hier die Ausübung des Pachtrechts durch einen Verwalter zu verstehen.

Digitized by Google

unter Zustimmung der Königlichen Regierung eine gütliche Einigung stattgefunden hat, unter Ausschluß der §§ 102, 592 und 593 des Bürgerlichen Gesetzbuchs [1]) die nachfolgenden Bestimmungen:

I. A. 1. Der Pächter muß die Vorräte an Stroh und Dünger, soweit letzterer auf der Domäne gewonnen ist, unentgeltlich, diejenigen an Heu gegen Vergütung der erweislichen Werbungskosten zurücklassen. Die Gärten, die Wörden (Achterhöfe, Hinterhöfe) und den Acker muß er, letzteren dem eingeführten Wirtschaftsplane gemäß, ordnungsmäßig bestellt und bedüngt und mit Gartengewächsen bezw. mit Ackerfrüchten (und zwar mit reiner und guter Saat oder Frucht) besät oder bepflanzt zurückliefern.

Allen auf der Domäne gewonnenen Dünger muß er bei Vermeidung einer Vertragsstrafe von 5 Mk. für jedes ordnungsmäßig beladene Fuder Dünger, welches er weniger ausgefahren hat, als nach dem Gutachten von Sachverständigen hätte geschehen können, bis zur Rückgewähr der Pachtstücke auf den Acker schaffen und daselbst verbreiten und unterpflügen lassen.

2. Die hiernach bewirkten Saaten und Bestellungsarbeiten, sofern sich dagegen nach wirtschaftlichen Grundsätzen nichts zu erinnern findet, werden ihm in folgender Art vergütet:

Das Saatgut für das Wintergetreide wird nach dem Martini-Marktpreise der im besonderen Vertrage bestimmten Stadt in dem der Rückgewähr der Pachtstücke vorangehenden Kalenderjahre und das Saatgut für Sommergetreide nach dem dortigen Durchschnittsmarktpreise der Monate April und Mai des Jahres der Rückgewähr be-

---

[1]) Die §§ 102, 592, 593 B.G.B. lauten:

§ 102: „Wer zur Herausgabe von Früchten verpflichtet ist, kann Ersatz der auf die Gewinnung der Früchte verwendeten Kosten insoweit verlangen, als sie einer ordnungsmäßigen Wirtschaft entsprechen und den Wert der Früchte nicht übersteigen."

§ 592: „Endigt die Pacht eines landwirtschaftlichen Grundstücks im Laufe eines Pachtjahres, so hat der Verpächter die Kosten, die der Pächter auf die noch nicht getrennten, jedoch nach den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft vor dem Ende des Pachtjahres zu trennenden Früchte verwendet hat, insoweit zu ersetzen, als sie einer ordnungsmäßigen Wirtschaft entsprechen und den Wert dieser Früchte nicht übersteigen."

§ 593: „Der Pächter eines Landgutes hat von den bei der Beendigung der Pacht vorhandenen landwirtschaftlichen Erzeugnissen ohne Rücksicht darauf, ob er bei dem Antritte der Pacht solche Erzeugnisse übernommen hat, so viel zurückzulassen, als zur Fortführung der Wirtschaft bis zu der Zeit erforderlich ist, zu welcher gleiche oder ähnliche Erzeugnisse voraussichtlich gewonnen werden.

Soweit der Pächter landwirtschaftliche Erzeugnisse in größerer Menge oder besserer Beschaffenheit zurückzulassen verpflichtet ist, als er beim Antritt der Pacht übernommen hat, kann er von dem Verpächter Ersatz des Wertes verlangen.

Den vorhandenen, auf dem Gute gewonnenen Dünger hat der Pächter zurückzulassen, ohne daß er Ersatz des Wertes verlangen kann."

Vgl. auch § 59.

Digitized by Google

zahlt. Andere eingesäte oder gepflanzte Fruchtarten sind nach ihrem Marktpreise in derselben Stadt zur Zeit der Aussaat, wenn aber über diesen keine amtlichen Nachrichten zu beschaffen sind, nach der Schätzung von Sachverständigen zu bezahlen. Bei ausdauernden Futterpflanzen, namentlich Klee und Gras, wird nur die im Kalenderjahr der Rückgewähr bewirkte Aussaat vergütet.

Die Barkosten des im letzten Pachtjahr erweislich den Pachtstücken zugeführten künstlichen Düngers werden dem Pächter erstattet.

Sämtliche Ackerarbeiten im Felde — als Düngerfahren, Ausbreiten beziehungsweise Ausstreuen des Düngers, Pflügen (auch mit Kraftpflügen), Krümmern, Drillen, Eggen, Walzen, Behacken und Verziehen der Feldfrüchte, Behäufeln der Kartoffeln, das zu einer guten Bestellung gehörende Ziehen von Gräben und Wasserfurchen u. s. w. — werden nach dem Gutachten von Sachverständigen, jedoch höchstens bis zu den im besonderen Pachtvertrage hierfür festgestellten Sätzen, dem Pächter vergütet.

Für Gartenarbeiten wird dem Pächter der erweislich gezahlte Tagelohn erstattet.

3. Wenn die vom Pächter bei der Rückgewähr der Pacht bestellt zu übergebenden Felder durch Frost, Nässe, Mäuse-, Schneckenfraß oder andere dem Pächter nicht zur Last fallenden Ereignisse, mit Ausnahme von Hagel, Schaden gelitten haben und infolgedessen nach dem Ermessen der königlichen Regierung Nachsaaten nötig sind, so hat der Pächter letztere auf Verlangen gegen Ersatz bloß des Wertes des aufgewendeten Samens nach den derzeitigen mittleren Marktpreisen der im besonderen Vertrage benannten Stadt, also ohne eine Vergütung für das Zubereiten des Landes zur Nachsaat und das Nachsäen bewirken zu lassen.
4. Sämtliche Arbeiten und Fuhren, welche zur Ernte der Heu- und Ackerfrucht im letzten Kalenderjahre bis zur Rückgewähr der Pachtstücke erforderlich werden, hat der Pächter gegen Erstattung seiner erweislichen Auslagen ordnungsmäßig zu besorgen. Den Ernteertrag hat er unverkürzt abzuliefern.
5. Fischteiche sind mit einem wirtschaftlich vollständigen, nach der Schätzung von Sachverständigen zu vergütenden Besatze zurückzugewähren, zu dessen Ermittelung dieselben im Herbste nach Ablauf der Pachtzeit unter Beiladung des früheren Pächters ausgefischt werden.

B. Im letzten Pachtjahre hat der Pächter auf Verlangen der Königlichen Regierung dem Pacht- oder Wirtschaftsnachfolger zu gestatten, von der Ackerbestellung Kenntnis zu nehmen. Auch hat er auf Anordnung der Königlichen Regierung zuzulassen, daß die betreffenden Arbeiten ganz oder teilweise von dem Pacht- oder Wirtschaftsnachfolger auf eigene Kosten ausgeführt werden.

Digitized by Google

II. Wenn der Pächter beim Pachtantritt auf Grund einer im Pachtvertrage eingegangenen Verpflichtung das auf der Domäne vorhanden gewesene lebende und tote Wirtschaftsinventar nach Maßgabe der nachfolgend unter A und B getroffenen Bestimmungen käuflich erworben hat, so ist er bei der Pachtrückgewähr einerseits verpflichtet, dieses Wirtschaftsinventar nach Maßgabe dieser Bestimmungen zurückzulassen, andererseits berechtigt, dessen Abnahme nach diesen Bestimmungen zu verlangen.

A. Der Pächter muß das gesamte Wirtschaftsinventar, soweit dasselbe zum regelmäßigen und gemeinüblichen Betriebe der Pachtung erforderlich und brauchbar ist, gegen Vergütung des Wertes zurücklassen. Unter diesem Wirtschaftsinventar sind namentlich zu verstehen:

die Viehbestände aller Art, die Ackerwerkzeuge, die Geschirre für das Zugvieh, die Utensilien in den Ställen, Scheuern, auf den Kornböden 2c., die Geräte für das Molkereiwesen und den inneren Haushalt, auch das etwa vorhandene Schmiede-, Rademacher-, Böttcher- und sonstige Handwerkzeug, nicht minder die Betten, das Leinenzeug und die Möbel, insofern solche Gegenstände für das Dienst- und Arbeiterpersonal erforderlich sind, die Gerätschaften für das Bierbrauen zum eigenen Bedarf 2c.

Völlig überflüssige oder nur als Luxusstücke zu betrachtende Inventargegenstände, sowie Stammherden und nicht mehr den Anforderungen der Zeit entsprechende Geräte und Maschinen sind von der Abnahme ausgeschlossen.

Die Frage, welche Stücke des Inventars, sowohl des lebenden als des toten, als brauchbar und für den regelmäßigen und gemeinüblichen Betrieb der Pachtung erforderlich zu erachten, sowie der Wert derselben werden durch Sachverständige entschieden und festgestellt.

B. Wenn bei dem Pachtgute eine Brennerei mitverpachtet ist, so ist der Pächter verpflichtet, die zum Betriebe derselben erforderlichen Apparate, Einrichtungen, Inventarstücke und Geräte, soweit solche brauchbar, zweckmäßig eingerichtet und den Anforderungen der Zeit entsprechend befunden werden, gegen Vergütung des Wertes zurückzulassen. — Die Frage, welche Stücke als brauchbar 2c. anzusehen, sowie der Wert derselben werden durch Sachverständige entschieden und festgesetzt.

Dieselben Bestimmungen gelten auf Verlangen der Königlichen Regierung auch für andere technische Betriebe.

III. Der Pächter hat sich in betreff derjenigen Ansprüche, welche ihm bei Beendigung der Pacht gesetzlich oder vertragsmäßig bezüglich des Inventars zustehen, insoweit die entsprechenden Verpflichtungen dem Pacht- oder Wirtschaftsnachfolger auferlegt worden, lediglich an diesen zu halten, ohne vom Fiskus Vertretung verlangen zu können.

Digitized by Google

§ 36.

Der Pächter darf für Verwendungen, auch für notwendige und genehmigte, keine Vergütung fordern, sofern sie ihm nicht schriftlich ausdrücklich zugesichert worden ist; über die Zusicherung hinaus findet ein Entschädigungsanspruch selbst in dem Falle nicht statt, wenn die Pacht vor Ablauf der bedungenen Zeit aus irgend einem Grunde geräumt werden muß.

Auf das Zurückbehaltungsrecht und das gesetzliche Pfandrecht an allen oder einzelnen Pachtgegenständen leistet der Pächter Verzicht.

VIII. Ernennung der Sachverständigen 2c.

§ 37.

In allen Fällen, in welchen es nach diesen Bedingungen auf Gutachten von Sachverständigen ankommt, sind deren drei zu bestellen, und zwar wird einer von dem Pächter, der zweite von dem Pacht- oder Wirtschaftsnachfolger und der dritte als Obmann von der Regierung ernannt. Für den Fall, daß die Gutachten der beiden ersteren Sachverständigen voneinander abweichen, ist das Gutachten des Obmanns entscheidend.

Wird der Aufforderung der Regierung, einen Sachverständigen zu ernennen, nicht innerhalb der bestimmten Frist entsprochen, so wird auch der betreffende Sachverständige von der Regierung ernannt.

Die Regierung ist berechtigt, als Sachverständige solche Personen zurückzuweisen, welche gemäß § 1032 der Civilprozeßordnung[1]) als Schiedsrichter abgelehnt werden können.

Sachverständige und Obmann sind berechtigt, für einzelne Begutachtungen besondere Fach- oder Werkleute ohne Stimmrecht zuzuziehen.

Wenn Sachverständige im Laufe der Pachtzeit einzutreten haben, so wird der zweite Sachverständige — außer dem Obmann — von der Regierung ernannt.

IX. Formvorschriften.

§ 38. Genehmigung und Kündigung seitens des Verpächters.

Die gesetzlich oder vertragsmäßig erforderlichen Einwilligungen oder Genehmigungen der Regierung haben nur, wenn sie schriftlich erteilt werden, verbindliche Kraft.

---

[1]) Der § 1032 C.P.O. lautet: „Ein Schiedsrichter kann aus denselben Gründen und unter denselben Voraussetzungen abgelehnt werden, welche zur Ablehnung eines Richters berechtigen.

Die Ablehnung kann außerdem erfolgen, wenn ein nicht in dem Schiedsvertrage ernannter Schiedsrichter die Erfüllung seiner Pflichten ungebührlich verzögert.

Frauen, Minderjährige, Taube, Stumme und Personen, welchen die bürgerlichen Ehrenrechte aberkannt sind, können abgelehnt werden."

Vgl. Näheres § 77. Daselbst sind auch die Bestimmungen über die Ablehnung eines Richters angeführt.

Digitized by Google

Um die Kündigung der königlichen Regierung in den zulässigen Fällen für gehörig geschehen zu erachten, genügt es, daß die betreffende Verfügung an die Thür des auf dem Hauptpachtstück befindlichen Wohnhauses geheftet wird.

§ 39. Vertrags- 2c. Vollziehung.

Die Unterschrift des Pächters unter dem Pachtvertrage, sowie die Unterschriften unter den nach § 31 A 4 und § 33 B 2 h abzugebenden Erklärungen und unter der Abtretungsurkunde nach § 33 B 3 müssen gerichtlich oder notariell beglaubigt werden.

X. Kosten.

§ 40.

Sämtliche Kosten des Pachtvertrages und der im § 39 erwähnten Erklärungen mit Einschluß der Kosten der öffentlichen Bekanntmachung des Bietungstermins, sowie der Stempel, soweit letztere gesetzlich in Ansatz zu bringen sind [1]), trägt der Pächter allein. Die Kosten der Übergabe und der Rückgabe werden vom Pächter zur Hälfte getragen.

II.

Allgemeine Bedingungen

für die

Verpachtung Fürstlich Thurn und Taxisscher Güter in Bayern.

Übersicht.

§ 1. Pachtgegenstand und Pachtzwecke.
§ 2. Gewährleistung.
§ 3. Bestandsänderungen.
§ 4. Überweisung und Rückgewähr der Gebäude.
§ 5. Bauverbindlichkeiten.
§ 6. Überweisung und Rückgewähr der landwirtschaftlichen Pachtgründe.
§ 7. Nutzung der Pachtgründe.
§ 8. Überweisung und Rückgewähr des Pachtinventars.
§ 9. Pachtübertragung und Unterverpachtung.
§ 10. Pachtendigung bezw. Pachtkündigung.
§ 11. Schätzungen.
§ 12. Pachtzinsnachlaß.
§ 13. Versicherung.
§ 14. Wildschaden.
§ 15. Lasten und Abgaben.
§ 16. Sicherheitsleistung.
§ 17. Sonstige Sicherungsmaßregeln.
§ 18. Form jeder Vertragsänderung oder verpächterischen Genehmigung.

[1]) Der preußische Fiskus ist selbstverständlich zur Zahlung einer Stempelsteuer nicht verpflichtet. Nach den gesetzlichen Bestimmungen hat der Pächter die Hälfte des Stempels zu tragen; vgl. § 85, b.

Digitized by Google

§ 1. Pachtgegenstand und Pachtzwecke.

Gegenstand der Pacht ist das in den besonderen Bedingungen näher beschriebene fürstliche Gut nebst dem mitverzeichneten Zubehör und den gleichfalls aufgezählten, dazugehörigen Berechtigungen.

Dieser Pachtgegenstand wird dem Pächter lediglich zum Zwecke ordnungsmäßiger Bewirtschaftung und Nutznießung überlassen.

§ 2. Gewährleistung.

Für die Richtigkeit des in den besonderen Bedingungen angegebenen Flächeninhalts der Pachtgrundstücke wird, nachdem die Verpachtung in Pausch und Bogen erfolgt, verpächterischerseits keine Gewähr geleistet.

Es greift daher auch für den Fall, daß sich hinterher ein größeres oder geringeres Flächenausmaß herausstellen sollte, weder eine Erhöhung noch eine Minderung des Pachtzinses Platz.

Verpächterischerseits wird, nachdem Pächter den Pachtgegenstand in allen Teilen bereits besichtigt und gutgeheißen hat, auch jede Gewährleistung für eine besonders gute Beschaffenheit oder für Fehlerlosigkeit und Zulänglichkeit des Pachtgegenstandes wie namentlich der dazugehörigen Wohn- und Wirtschaftsgebäude ausgeschlossen.

§ 3. Bestandsänderungen.

Der hohe Herr Verpächter behält sich das Recht vor, den Pachtgegenstand durch Zurücknahme einzelner Teile für eigene Gebrauchszwecke oder durch Veräußerung behufs Arrondierung des Pachtgutes in seinem Flächenausmaße zu verkleinern, sowie auch anderseits durch Zuerwerb von anstoßenden und zur Zusammenlegung geeigneten Grundstücken zu vergrößern.

Falls nun eine Verminderung des Flächenausmaßes des Pachtgegenstandes durch Zurücknahme von Teilen für verpächterische Gebrauchszwecke oder infolge Verkaufs von Pachtobjektsteilen eintreten sollte, vermindert sich der Pachtzins nach Verhältnis der Steuerverhältniszahl des abgetrennten Teiles gegenüber der Steuerverhältniszahlensumme des ganzen verpachteten landwirtschaftlichen Grundbesitzes.

Dagegen bleibt eine Minderung oder Mehrung der Pachtfläche, welche lediglich infolge eines Arrondierungstausches ohne Vereinbarung einer Tauschaufgabe eintritt, ohne allen Einfluß auf die Höhe des Pachtzinses.

Das Gleiche gilt in dem Falle, wenn Flächen aus dem Pachtgrundbesitze im Interesse der Feldbereinigung oder sonstiger dem Pächter gleichmäßig zu gute kommenden gemeinnützigen Unternehmungen veräußert werden sollten.

Erhält dagegen der hohe Herr Verpächter bei einem Arrondierungstausche eine Tauschaufgabe, so werden dem Pächter vier Prozent aus dem betreffenden Betrage am jeweiligen Jahrespachtzinse gutgeschrieben.

Im umgekehrten Falle, nämlich in dem Falle, wenn der hohe Herr Ver-

Digitized by Google

pächter eine Tauschaufgabe zu entrichten hatte, hat Pächter den betreffenden Betrag mit je 4 % als Zuschlag zum Jahrespachtzinse zu verzinsen.

Falls endlich von dem hohen Herrn Verpächter ein neuer Grundbesitz auf andere Weise erworben und dem Pachtgegenstande einverleibt werden sollte, hat Pächter die gesamten bezüglichen Erwerbskosten ebenfalls mit je 4 % als Zuschlag zum Jahrespachtzinse zu verzinsen.

Alle derartigen Abgänge und Zuschläge vom bezw. zum Jahrespachtzinse werden für jenes Pachtjahr in Berechnung gezogen, in welchem für den Pächter die Nutzung veräußerter Teile entfällt bezw. die Nutzung neu erworbener Teile anfällt.

§ 4. Überweisung und Rückgewähr der Gebäude.

Die zum Pachtgegenstande gehörigen Gebäude nebst Zubehör werden dem Pächter nach Maßgabe des den besonderen Bedingungen beigefügten Bau- und Bauinventar-Beschriebs in dem dort verzeichneten Umfange und Zustande übergeben und sind nach Beendigung der Pacht im gleichen Umfange und Zustande vorbehaltlich der Bestimmung des § 581 Abs. 2[1]) mit § 548 B.G.B.[2]) wieder zurückzugewähren.

§ 5. Bauverbindlichkeiten.

Die Bauverbindlichkeiten des Pächters bestimmen sich unter Erweiterung der diesem nach § 582 B.G.B.[3]) obliegenden Verbindlichkeiten nach den den besonderen Bedingungen als wesentlicher Vertragsbestandteil angefügten „Allgemeine Bedingungen bezüglich der Bauverbindlichkeiten für die fürstlichen Pachtungen". Überdies werden diese allgemeinen Baupflichtbedingungen noch durch nachstehende weitere Bestimmungen ergänzt:

Zu Ziffer 1:

„Die Verbindlichkeit des Pächters zur Unterhaltung der Wege und Straßen beziehungsweise zur betreffenden Kostenbeitragsleistung erstreckt sich auf alle innerhalb des Pachtgebietes befindlichen Wege und Straßen ohne Ausnahme, somit nicht bloß auf Privatwege, sondern auch auf Gemeinde-Ortsstraßen, Gemeinde- und Ortschaftsverbindungswege, Kirchen-, Schul-, Feld- und Fußwege, insoweit nur immer dem hohen Herrn Verpächter eine Herstellung oder Unterhaltung derartiger Straßen oder Wege bezw. eine desfallsige Kostenbeitragspflicht aus

---

[1]) Der § 581 lautet: „Durch den Pachtvertrag wird der Verpächter verpflichtet, dem Pächter den Gebrauch des verpachteten Gegenstandes und den Genuß der Früchte, soweit sie nach den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft als Ertrag anzusehen sind, während der Pachtzeit zu gewähren. Der Pächter ist verpflichtet, dem Verpächter den vereinbarten Pachtzins zu entrichten.

Auf die Pacht finden, soweit sich nicht aus den §§ 582—597 ein anderes ergiebt, die Vorschriften über die Miete entsprechende Anwendung."

[2]) Der § 548 lautet: „Veränderungen oder Verschlechterungen der gemieteten Sache, die durch den vertragsmäßigen Gebrauch herbeigeführt werden, hat der Mieter nicht zu vertreten."

[3]) Vgl. S. 177 Anm. 1.

Digitized by Google

öffentlich- oder privatrechtlichen Gründen bereits obliegt oder in der Folge noch überbürdet bezw. verpächterischerseits aus bestimmenden Gründen übernommen werden sollte."

Zur Schlußziffer:

„Für alle durch Nichtbeachtung der jeweils geltenden sicherheits- wie namentlich feuersicherheitspolizeilichen Vorschriften sich ergebenden civil- und strafrechtlichen Folgen übernimmt der Pächter die ausschließliche und volle Haftung."

§ 6. Überweisung und Rückgewähr der landwirtschaftlichen Pachtgründe.

Mit dem Pachtantritte übernimmt der Pächter die in den besonderen Bedingungen nebst Beilagen nach ihrer Nutzungsart und Bestellung (Anbau, Beackerung, Düngung 2c.) genau verzeichneten Pachtgrundstücke mit der Verpflichtung, solche nach Beendigung der Pacht in der nämlichen Bestellung, sowie in tadelloser Beschaffenheit zurückzugewähren.

Falls sich bei der Rückgewähr Anstände bezüglich der nunmehrigen Bestellung der Pachtgrundstücke gegenüber der seinerzeit an den Pächter überwiesenen Bestellung ergeben sollten, so entscheidet bezüglich des Maßes der bezüglichen Haftbarkeit bezw. der allenfallsigen Ersatzverbindlichkeit des abtretenden Pächters lediglich das Ergebnis der durch drei Sachverständige in Gemäßheit des folgenden § 11 vorzunehmenden Schätzung.

Die auf dem Pachtgute stehenden Obst- und wilden Bäume sind seitens des Pächters nach Maßgabe der den besonderen Bedingungen mit Beilagen angereihten besonderen Zusammenstellung übernommen und in gleicher Art und Anzahl zu seiner Zeit wieder zurückzugewähren.

§ 7. Nutzung der Pachtgründe.

Der Pächter verpflichtet sich, die Pachtgründe nach bewährten Grundsätzen zu bewirtschaften, sowie durch fleißige Bearbeitung und ordentliche, regelmäßige Düngung nicht bloß in gutem Stande zu erhalten, sondern nach Möglichkeit noch zu verbessern.

Der Gebrauch und die Nutzung (Nutznießung) von den Pachtgründen steht übrigens dem Pächter lediglich nach Maßgabe der Bestimmungen der §§ 581 [1]) und 583 B.G.B [2]) zu.

Demzufolge ist Pächter:

a) zur Jagdausübung auf den Pachtgründen nicht berechtigt, sondern wird sich verpächterischerseits das Recht auf Ausübung der betreffenden Jagd — sei es auf Grund der Eigenjagdberechtigung, sei es auf Grund der Pachtung von Gemeindejagden — ausdrücklich vorbehalten.

---

[1]) Vgl. S. 201 Anm. 1.
[2]) Vgl. S. 171 Anm. 1.

Digitized by Google

Aus diesem Grunde fallen auch die auf die Pachtgründe treffenden Anteile aus Gemeindejagdpachtschillingen lediglich dem hohen Herrn Verpächter zu. Ingleichen bleibt

b) das Fischereirecht in den den Pachtgegenstand durchfließenden Gewässern von der Pacht ausgeschlossen und vorbehaltlich etwaiger Rechte von dritter Seite dem hohen Herrn Verpächter vorbehalten.

c) Das Gleiche gilt vom Steinbrechen, Torf-, Lehm-, Sandgraben und ähnlichen wesentlichen Änderungen an den Pachtgründen, wogegen der Pächter der Pachtherrschaft, falls diese das eine oder andere Grundstück behufs einer derartigen Ausbeutung zurücknehmen wollte, das betreffende Grundstück zurückzustellen und für diese Grundentziehung lediglich Pachtzinsermäßigung gemäß des obigen § 3 anzusprechen hätte.

d) Dem Pächter steht auch die Befugnis zur Beseitigung oder Rodung der auf den Pachtgründen stehenden Bäume, wie insbesondere Erlen, Weiden 2c., sowie Gesträuche nicht zu.

e) Ebensowenig ist derselbe zu wesentlichen Kulturveränderungen, wie beispielsweise Umbrechen von Wiesen behufs Benutzung als Ackerland und umgekehrt, berechtigt.

Dagegen verpflichtet sich Pächter, die aus der Pachtwirtschaft gewonnenen Heu-, Stroh-, Futter-, Streu- und Düngervorräte wieder für die Pachtwirtschaft zu verwenden bezw. bei Pachtendigung auf dem Pachtgute zurückzulassen, und unterwirft sich zugleich für den Fall einer Verletzung dieser Verbindlichkeit einer Vertragsstrafe in der Höhe des doppelten Wertes der dem Pachtgute entfremdeten Vorräte, im Mindestbetrage aber von 100 Mk. für jeden Zuwiderhandlungsfall.

Übrigens werden Mehr- oder Mindervorräte, welche die bei Pachtendigung stattfindende Schätzung gegenüber dem Übernahmsbestande ausweist — mit Ausnahme eines Überschusses an Dünger, für welchen keine Entschädigung beansprucht werden kann —, gegenseitig vergütet.

Der hohe Herr Verpächter ist jederzeit befugt, durch seine Beamtung von der pächterischen Wirtschaftsführung Einsicht zu nehmen, sowie nach Ablauf eines jeden Fruchtjahres von dem Pächter einen Ausweis über die Bestellung der Pachtfelder zu verlangen.

Ferner verpflichtet sich Pächter bei Meidung der Haftung für jeden allenfallsigen Schaden, den Besitzstand der fürstl. Pachtherrschaft an den Pachtgrundstücken sowohl als an den damit verbundenen Berechtigungen, wie namentlich Grunddienstbarkeiten, mit allen gesetzlichen Mitteln festzuhalten, demgemäß die Erhaltung der Grenzzeichen (Marksteine) in unverrückter Lage sorgfältigst zu überwachen, sowie von jedem Besitzeingriffe, von jeder Grenzverrückung oder Grenzstreitigkeit gegenüber einem Angrenzer und endlich von jeder Rechts- wie namentlich Dienstbarkeitsanmaßung von dritter Seite sofort der zuständigen fürstl. Verwaltungsbehörde behufs weiterer Maßnahme Anzeige zu erstatten.

Digitized by Google

Dem Pächter obliegt ferner die Ausschlammung der Weiher auf dem Pachtgebiete, sowie der dieses durchfließenden Privatgewässer und sonstigen Wasserläufe.

Nicht minder ist die Befolgung und der Vollzug sämtlicher zum Schutze der Land- und Gartenwirtschaft bezw. deren Erzeugnisse jeweils geltenden Vorschriften Pflicht des Pächters.

Dieser haftet daher auch für jede diesfallsige Zuwiderhandlung nicht bloß in straf-, sondern auch in civilrechtlicher Beziehung.

Für Verbesserungen des Pachtgutes kann aber Pächter mangels einer besonderen gegenteiligen Vereinbarung bezw. verpächterischen Zusicherung von dem hohen Herrn Verpächter keinerlei Vergütung beanspruchen.

§ 8. Überweisung und Rückgewähr des Pachtinventars.

Das von dem hohen Herrn Verpächter dem Pächter als Pachtzubehör überlassene Inventar an Tieren, Geräten und Wirtschaftsvorräten, welches in den besonderen Bedingungen nebst Beilagen näher bezeichnet ist, bildet ein sog. Eisern-inventar im Sinne des § 587 ff. B.G.B.[1]).

Der Pächter hat daher dieses Inventar in seinem Bestande und Werte zu erhalten, ohne Rücksicht auf Zu- und Unfälle zu vertreten und zu seiner Zeit wieder vollständig zurückzugewähren.

Er kann zwar je nach dem Wirtschaftsbedürfnisse einzelne Stücke des Eisern-inventars veräußern, sowie den Erlös für sich verwenden, muß aber die veräußerten Gegenstände sofort wieder durch gleichartige und gleichwertige andere Gegenstände ersetzen.

Jede Ersatzanschaffung geschieht seitens des Pächters lediglich in der Absicht des Besitz- und Eigentumserwerbs für den hohen Herrn Verpächter, so daß dieser von selbst den Besitz und das Eigentum an den für veräußerte Inventarstücke angeschafften Gegenständen erwirbt.

Nach Maßgabe der nach Beendigung der Pacht stattfindenden Schätzung bestimmt sich — vorbehaltlich der dem Verpächter in § 589 Abs. 2 B.G.B.[2]) eingeräumten Befugnis zur Ablehnung der Übernahme von für den Pachtgegenstand überflüssigen oder zu wertvollen Inventarstücken, sowie vorbehaltlich des Ausschlusses jeder Vergütung für einen Überschuß an zurückgewährtem Dünger

---

[1]) Vgl. § 35.

[2]) Der § 589 lautet: „Der Pächter hat das bei der Beendigung der Pacht vorhandene Inventar dem Verpächter zurückzugewähren.

Der Verpächter kann die Übernahme derjenigen von dem Pächter angeschafften Inventarstücke ablehnen, welche nach den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft für das Grundstück überflüssig oder zu wertvoll sind; mit der Ablehnung geht das Eigentum an den abgelehnten Stücken auf den Pächter über.

Ist der Gesamtschätzungswert der übernommenen Stücke höher oder niedriger als der Gesamtschätzungswert der zurückzugewährenden Stücke, so hat im ersteren Falle der Pächter dem Verpächter, im letzteren Falle der Verpächter dem Pächter den Mehrbetrag zu ersetzen."

Digitized by Google

(vgl. oben § 7 mit § 589 Abs. 3 B.G.B.)[1]) — die Verbindlichkeit der Vertragsteile zur gegenseitigen Schadloshaltung nach Endigung des Pachtverhältnisses.

§ 9. Pachtübertragung und Unterverpachtung.

Wie sich schon angesichts des § 596 mit § 549 Abs. 1 B.G.B.[2]) als selbstverständlich erweist, kann ohne ausdrückliche Genehmigung des hohen Herrn Verpächters das Pachtverhältnis seitens des Pächters weder im Ganzen auf einen Dritten übertragen noch irgend ein Teil aus dem Pachtgegenstande in Unterpacht gegeben bezw. überlassen werden.

§ 10. Pachtendigung bezw. Pachtkündigung.

Dem Pächter steht keine Befugnis zum Rücktritte von der Pacht oder zu einer Kündigung vor Ablauf der vertragsmäßigen Pachtzeit zu.

Dagegen kann der hohe Herr Verpächter das Pachtverhältnis jederzeit sofort einseitig auflösen oder für einen in seinem Ermessen stehenden Zeitpunkt in nachbezeichneten Fällen kündigen:

a) wenn der Pächter den Pachtgegenstand vertragswidrig gebraucht oder benutzt;
b) wenn er auch nur mit einer ihm vertragsmäßig obliegenden Leistung in Verzug kommt oder überhaupt einer vertragsmäßigen Verpflichtung zuwiderhandelt;
c) wenn er in Konkurs gerät.

Gegenüber einer aus vorstehenden Gründen erfolgenden vorzeitigen Pachtauflösung oder Pachtkündigung verzichtet Pächter auf Geltendmachung eines Aufrechnungsrechtes im Sinne des § 554 Abs. 2[3]) mit § 581 Abs. 2 B.G.B.[4]), sowie zu allem Überflusse auch auf jeden Ersatzanspruch an den hohen Herrn Verpächter.

Dagegen ist letzterer befugt, gegebenenfalls auch innerhalb des Pachtjahres auf Kosten, Wag und Gefahr des Pächters, das ist unter Haftung des letzteren für einen etwaigen Mindererlös und die entsprechenden Kosten, eine anderweitige Verpachtung des Pachtgegenstandes einzuleiten und durchzuführen.

---

[1]) Siehe S. 204 Anm. 2.

[2]) Der § 549 Abs. 1 lautet: „Der Mieter ist ohne Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch einer gemieteten Sache einem Dritten zu überlassen, insbesondere die Sache weiter zu vermieten. Verweigert der Vermieter die Erlaubnis, so kann der Mieter das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist kündigen, sofern nicht in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt." Diese Bestimmung gilt nach § 581 Abs. 2 (vgl. S. 201 Anm. 1) auch bei der Pacht.

Der § 596 Abs. 1 lautet: „Dem Pächter steht das in § 549 Abs. 1 bestimmte Kündigungsrecht nicht zu."

[3]) Der § 554 Abs. 2 lautet: „Die Kündigung ist unwirksam, wenn sich der Mieter von seiner Schuld durch Aufrechnung befreien konnte und unverzüglich nach der Kündigung die Aufrechnung erklärt."

[4]) Vgl. S. 201 Anm. 1.

Digitized by Google

§ 11. Schätzungen.

Alle nach diesen allgemeinen Vertragsbedingungen erforderlichen Schätzungen werden von drei amtlich bestellten und vereidigten Schätzern vollzogen, von denen der eine durch den abtretenden, der zweite durch den neuantretenden Pächter und der dritte durch den hohen Herrn Verpächter bezw. dessen Verwaltung gewählt wird.

Der aus den betr. drei Schätzungswerten gezogene Durchschnitt gilt für alle Beteiligten als unanfechtbar verbindliche Ziffer.

Die Gebühren der drei Schätzmänner werden je zur Hälfte von dem abtretenden und dem neuantretenden Pächter getragen, während die Tagegelder, Reisekosten 2c. des den Schätzungen anwohnenden fürstl. Beamten von der fürstl. Pachtherrschaft allein getragen werden.

Falls übrigens bei Lösung des Pachtverhältnisses kein neuantretender Pächter vorhanden ist, wird der dritte Sachverständige bezw. Schätzmann von der fürstlichen Pachtherrschaft und dem abtretenden Pächter gemeinschaftlich gewählt.

Findet in dieser Beziehung unter den Teilen keine Einigung statt, so entscheidet bezüglich der beiderseits vorgeschlagenen Schätzmänner das Los.

Die Schätzungskosten verteilen sich in vorgedachtem Falle gleichheitlich auf die fürstl. Pachtherrschaft und den abtretenden Pächter.

§ 12. Pachtzinsnachlaß.

Einen Nachlaß am Pachtzinse hat Pächter in keinem Falle anzusprechen.

§ 13. Versicherung.

Pächter verpflichtet sich, die sämtlichen Erntevorräte, sowie das gesamte lebende und tote Inventar, gleichviel, ob dieses ein eisernes Inventar bildet oder ihm privateigentümlich gehört, mit ihrem vollen gemeinen Werte gegen Feuerschaden, sowie sämtliche Früchte auf dem Halme gegen Hagelschaden zu versichern und die betreffenden Prämien nebst Nebenkosten jeweilig rechtzeitig aus Eigenem zu berichten, sowie über den Vollzug der betreffenden Versicherungen jederzeit auf Verlangen der fürstlichen Verwaltung sich durch Vorlage der Policen bezw. Aufnahmsurkunden und Prämienquittungen auszuweisen.

§ 14. Wildschaden.

Der Pächter verzichtet gegenüber dem hohen Herrn Verpächter auf Ersatz jeden Wildschadens, insofern dieser nach § 835 B.G.B.[1]) oder nach einer mit

[1]) Der § 835 lautet: „Wird durch Schwarz-, Rot-, Elch-, Dam- oder Rehwild oder durch Fasanen ein Grundstück beschädigt, an welchem dem Eigentümer das Jagdrecht nicht zusteht, so ist der Jagdberechtigte verpflichtet, dem Verletzten den Schaden zu ersetzen. Die Ersatzpflicht erstreckt sich auf den Schaden, den die Tiere an den getrennten, aber noch nicht eingeernteten Erzeugnissen des Grundstücks anrichten.

Ist dem Eigentümer die Ausübung des ihm zustehenden Jagdrechts durch das Gesetz entzogen, so hat derjenige den Schaden zu ersetzen, welcher zur Ausübung des Jagdrechts

Digitized by Google

einer Gemeinde getroffenen besonderen Vereinbarung dem hohen Herrn Verpächter obliegen sollte.

§ 15. Lasten und Abgaben.

Von den auf den Pachtgegenstand treffenden Lasten und Abgaben übernimmt zur Vertretung und Leistung

1. der hohe Herr Verpächter:

die Grund- und Haussteuer nebst hieraus berechneten Kreisumlagen und etwaigen Zuschlägen,

2. der Pächter dagegen:

alle sonstigen Lasten und Abgaben.

Ungesetzliche, durch Gewalt erzwungene Quartier- und Naturalleistungen für die bewaffnete Macht werden, falls der Pächter hierüber einen ordnungsmäßigen Nachweis beibringt, von der fürstl. Pachtherrschaft zur Hälfte vergütet, wogegen dieselbe auch die Hälfte der hinterher hiefür von irgend einer Seite geleisteten Vergütung anzusprechen hat.

§ 16. Sicherheitsleistung.

Der hohe Herr Verpächter übernimmt für den Fall, daß der Pächter die ihm nach den besonderen Pachtbedingungen obliegende Sicherheitsleistung durch faustpfandweise Hinterlegung von vertretbaren Sachen, wie namentlich auf den Inhaber lautenden Wertpapieren (Schuldverschreibungen, Pfandbriefen oder dgl.), vollzieht, lediglich die Haftung für ein solches Faustpfand nach Maßgabe des § 690 mit § 277 und § 1215 B.G.B.[1]).

Die Wahrung eigner vermögensrechtlicher Interessen, wie namentlich die Kontrolle bezüglich eines etwaigen Aufrufs eines hinterlegten Wertpapieres infolge Verlosung oder Konvertierung, Erholung neuer Zinsscheine und dergleichen, verbleibt daher nach wie vor der Verpfändung Sache des Pächters.

Dagegen ist der hohe Herr Verpächter unabbrüchig seines weiteren gesetzlichen Pfandrechts an den eingebrachten Sachen des Pächters gemäß § 585 mit

---

nach dem Gesetze berechtigt ist. Hat der Eigentümer eines Grundstücks, auf dem das Jagdrecht wegen der Lage des Grundstücks nur gemeinschaftlich mit dem Jagdrecht auf einem anderen Grundstück ausgeübt werden darf, das Jagdrecht dem Eigentümer dieses Grundstücks verpachtet, so ist der letztere für den Schaden verantwortlich.

Sind die Eigentümer der Grundstücke eines Bezirks zum Zwecke der gemeinschaftlichen Ausübung des Jagdrechts durch das Gesetz zu einem Verbande vereinigt, der nicht als solcher haftet, so sind sie nach dem Verhältnis der Größe ihrer Grundstücke ersatzpflichtig."

[1]) Die Paragraphen lauten: § 277: „Wer nur für diejenige Sorgfalt einzutreten hat, welche er in eigenen Angelegenheiten anzuwenden pflegt, ist von der Haftung wegen grober Fahrlässigkeit nicht befreit."

§ 690: „Wird die Aufbewahrung unentgeltlich übernommen, so hat der Verwalter nur für diejenige Sorgfalt einzustehen, welche er in eigenen Angelegenheiten anzuwenden pflegt."

§ 1215: „Der Pfandgläubiger ist zur Verwahrung des Pfandes verpflichtet."

Digitized by Google

§ 559 B.G.B.[1]), sowie unbeschadet seines selbstverständlichen Rechts zur Erwirkung der Zwangsvollstreckung in das sonstige pächterische Vermögen im Falle des Verzugs berechtigt, sofort ohne Zuhilfenahme eines Handelsmäklers oder einer zu öffentlichen Versteigerungen befugten Person den zu seiner Befriedigung erforderlichen Teil der als Sicherheit hinterlegten Wertpapiere zum Tageskurse der Münchener, erforderlichen Falles der Frankfurter Börse zu veräußern und sich aus dem Erlöse bezahlt zu machen.

In diesem Falle ist Pächter zur sofortigen Wiederergänzung der Pachtkaution auf die vertragsmäßige Höhe verbunden.

Die gleiche Ergänzungspflicht obliegt dem Pächter in dem Falle, wenn der Kurswert der hinterlegten Wertpapiere in der Folge gegenüber ihrem ursprünglichen Kurswerte um mehr als 10 % gesunken sein sollte.

§ 17. Sonstige Sicherungsmaßregeln.

Ist der Pächter zur Zeit des Pachtvertragsabschlusses bereits verehelicht, so verpflichtet er sich, seine Ehefrau als gesamtverbindlich mithaftend zum Beitritte zum Pachtvertrage und zur sonstigen Mitunterzeichnung der Pachtvertragsurkunde nebst Beilagen zu bestimmen.

Gelingt dies dem Pächter nicht, so ist der hohe Herr Verpächter zum sofortigen einseitigen Rücktritte vom Pachtvertrage berechtigt.

Das Gleiche gilt in dem Falle, wenn der Pächter sich erst nach Abschluß des Pachtvertrags verehelicht oder wieder verehelicht und der hohe Herr Verpächter den Vertragsbeitritt seitens der pächterischen Ehefrau verlangt.

Der Pächter verpflichtet sich endlich noch, während der Dauer des vorwürfigen Pachtverhältnisses ohne ausdrückliche Genehmigung des hohen Herrn Verpächters bezw. dessen Verwaltung kein Grundbesitztum innerhalb einer Entfernung von weniger als 25 (zwanzig fünf) Kilometer von dem fürstl. Pachtgute eigentümlich zu erwerben, zu pachten oder überhaupt zu bewirtschaften oder bewirtschaften zu lassen.

§ 18. Form jeder Vertragsänderung oder verpächterischen Genehmigung.

Alle etwaigen späteren Abänderungen des Pachtvertrages, sowie alle Genehmigungen und Einräumungen seitens des hohen Herrn Verpächters bedürfen zur Gültigkeit der schriftlichen Form (§ 127 mit § 581 Abs. 2 und § 566 B.G.B.)[2]).

---

[1]) Vgl. §§ 24 ff. S. 35 ff.

[2]) Vgl. § 5 (S. 7 ff.) und S. 201 Anm. 1.

Digitized by Google

Sachregister.

Die großen Zahlen bedeuten die Seiten, die kleinen die Anmerkungen.

A.

Abgaben, Tragung derselben durch den Verpächter oder Pächter 19, 134, 182, 207; Regelung der Abgaben bei der Übergabe 157.
Ablehnung eines Richters 108[1].
Ablösungen 154, 169.
Abschluß des Pachtvertrages 5; bezüglich der Grundstücke, welche einem Minderjährigen gehören 5; bezüglich der Grundstücke, welche unter elterlicher Gewalt stehenden Kindern gehören 5; bezüglich der Grundstücke, welche Personen gehören, die wegen Geisteskrankheit, Geistesschwäche, Verschwendung oder Trunksucht entmündigt sind 6; bezüglich der Grundstücke, welche Ehefrauen gehören 6; siehe auch Nießbrauch.
Abschriften von Urkunden (beglaubigte, unbeglaubigte) 111[1].
Abspülungen 184.
Afterverpachtung (Afterpächter, Afterverpächter) siehe Unterverpachtung.
Anerkenntnisurteil 103.
Anger 147.
Anlage zu einem Pachtvertrage 160 ff., 160[113].
Ansprüche aus dem Pachtvertrage, Verjährung derselben 43; Geltendmachung derselben 93 ff.
Anwaltsprozesse 96.
Anwaltszwang 96.
Anzeige, Verpflichtung des Pächters zur Anzeige an den Verpächter bei Mängeln des Pachtgegenstandes 30, 144.
Arbeiter, Verträge mit denselben sind so abzuschließen, daß sie beim Pachtnachfolger zu bleiben verpflichtet sind 145, 169.
Arglistiges Verschweigen von Mängeln 16, 17; von Ansprüchen dritter Personen 19.
Aufrechnung 57; Aufrechnung gegen die Pachtzinsforderung des Verpächters ist unzulässig 129, 138, 182; Verzicht auf die Aufrechnung 143.
Auseinandersetzungen 169.
Ausbesserungen der Gebäude 145; Verpflichtung des Pächters zu denselben 29.
Ausfertigung 111[1]; vollstreckbare 111, 112.
Auslegung des Pachtvertrages 88.

B.

Bargebot 120.
Baulast zu Gunsten von Kirchen, Pfarrhäusern, Schulen u. s. w. 134[14].
Bäume 149, 173.
Bauminventar 149, 163, 173.
Baumschule 173.
Baurechnung, Einsendung derselben an den Verpächter 146.
Bauten 145; Neubauten 146; Leistungen des Pächters bei Neubauten 147; Umbauten 146; Bauten infolge Verschuldens des Pächters 147, 177.
Bauverbindlichkeiten 145 ff., 177, 201.
Bedeutung des Pachtvertrages 87.
Beendigung der Pacht 69 ff., 130, 157 ff., 192 ff., 205 ff.
Begriff des Pachtvertrages 1; des Landgutes 3; des Gutsinventars 47.
Berechnung der Entschädigung des Pächters bei Mängeln des Pachtgegenstandes 17.
Bergwerksunternehmungen (bergbauliche Anlagen), Beteiligung des Pächters an denselben 135[18], 172.
Beschlagnahme 119; des Pachtzinses 29.

Digitized by Google

Beschränkung im Gebrauche von Gutsbestandteilen 135.
Beschreibung eines Pachtgutes 160 ff.
Beschwerdegegenstand 102.
Besitz 41.
Besitzklagen 42.
Besitzschutz 41.
Bestandsveränderungen des Pachtgutes (Herausnahme und Zulegung von Pachtgrundstücken) 136, 170, 200.
Bestandteile des Gutsinventars 47.
Bestellung, Verpflichtung des Pächters zur Bestellung der Äcker 24; Bestellung in den letzten drei Jahren 148.
Beta vulgaris L. 135[21], 171.
Bewässerungsanlagen 133, 148.
Blitzableiter 153, 181.
Brand 45, 153.
Brennereien (kontingentierte) 142[49], 172, 173, 197.
Briefhypothek 116.
Brücken 133, 148.
Brunnen 133.
Buchführung 144; des Domänenpächters in Preußen 187, 188.
Buchhypothek 116.
Bürgschaft, Fortbestehen derselben bei verlängerter Pacht 11; zur Abwendung des gesetzlichen Pfandrechts 39, 41.

C.

Cession, siehe Übertragung.

D.

Dienstverträge mit Gesinde und Arbeitern sind so abzuschließen, daß dieselben beim Pachtnachfolger bleiben müssen 145, 169.
Domänen-Feuerschäden-Verband 185.
Domänen, preußische, allgemeine Bedingungen für die Verpachtung derselben 166 ff.
Drainagen 148, 178.
Dünger 133, 151, 172, 195, 203; als Teil des Gutsinventars 49; Regelung bei der Rückgabe 157.

E.

Ehefrau 6; Abschluß des Pachtvertrags über Grundstücke, welche einer Ehefrau gehören 6; Haftung der Ehefrau des Pächters 130, 140, 140[41], [42].
Ehrenrechte werden gewöhnlich von der Verpachtung ausgeschlossen 135.
Eigenmacht, verbotene 42.
Eigenschaft, Zusicherung besonderer E. 14.
Eigentum, Erwerb desselben an den Früchten des Pachtgutes durch den Pächter 23; E. des Pächters an den von ihm errichteten Gebäulichkeiten 31; Erwerb des E. an den Stücken des zum Schätzungswerte übernommenen Gutsinventars 52.
Eingebrachtes Gut einer Ehefrau 6.
Einquartierungslast 20, 20[1].
Einrichtung, Wegnahme derselben durch den Pächter 30.
Einspruch gegen Versäumnisurteile 104.
Einverleibung in das Gutsinventar durch den Pächter 52.
Eisenviehvertrag 46.
Eisernes Inventar 204.
Elterliche Gewalt 5.
Empfangsbekenntnis 26.
Endurteile, rechtskräftige 101.
Enteignung, Einfluß der E. auf ein bestehendes Pachtverhältnis 65, 154.
Entmündigte Personen, Abschluß des Pachtvertrages über Grundstücke, welche Personen gehören, die wegen Geisteskrankheit, Geistesschwäche, Trunksucht oder Verschwendung entmündigt sind 6.
Entmündigung wegen Geisteskrankheit, Geistesschwäche, Trunksucht oder Verschwendung 6.
Entschädigung des Pächters bei einem Mangel des Pachtgegenstandes 17.
Entwässerungsanlagen 133, 148.
Erneuerungsscheine, Behandlung derselben bei der Kaution 139.
Ernteheu 152[90].
Expropriation siehe Enteignung.

F.

Fahrlässigkeit, grobe 16.
Feiertage, gesetzliche 8[1].
Feldbestellung 147; in den letzten drei Jahren 148.
Feldinventar, Bestimmungen bezüglich der Rückgabe desselben 156.
Feldkarten 133; siehe auch Vermessungsregister.
Fernsprechleitung, Duldung der Anlegung derselben durch den Pächter 13[1].
Feststellungsklage 97[1].
Feuerlöschgerätschaften 133, 152, 181.
Feuerversicherung 150, 185, 186.
Fischerei 135, 135[17], 175, 203.
Fischteiche 196.
Forderungen, Pfändung derselben 114 ff.
Form des Pachtvertrages 7, 128[2].
Formulare zu Pachtverträgen 127 ff.; ihre Bedeutung und Benutzung 87; F. zur Pacht einzelner Grundstücke 122 ff.; F. zur Pacht eines mittleren und großen Landgutes 131 ff.
Forstangelegenheiten, Vertretung des Verpächters durch den Pächter in solchen Angelegenheiten 150.

Digitized by Google

Forsten, werden gewöhnlich von der Verpachtung ausgeschlossen 134.
Fossilien 135, 171.
Freiwilliges Urteil 103.
Früchte, Pfändung derselben 114.
Früchte auf dem Halm, ihre Veräußerung ist verboten 152.
Futter (Futtermittel, Futterpflanzen, Futterrüben u. s. w.), Veräußerung desselben 151, 152, 152[90], 172, 203.
Futterrüben siehe Futter.

G.

Gartenbestellung 147.
Gebäulichkeiten, mangelhafte Beschaffenheit derselben gilt als Mangel des Pachtgegenstandes 15; Kenntnis der Mängel der G. beim Pächter 16.
Gefahr, Tragung derselben durch den Pächter 143, 184.
Gefälleerhebung durch den Pächter 187.
Geld als Gegenstand einer Kaution 21, 139.
Geldkontributionen 153, 183.
Geltendmachung der Ansprüche aus Pachtverträgen 93 ff.
Gemeinheiten, Aufhebung derselben 169.
Gericht, zuständiges 95.
Gerichtlicher Vergleich 106; gerichtliche Urkunden 7, 106, 128[2].
Geringstes Gebot 120.
Gesamthypothek 120.
Gesetzliche Feiertage 8[1]; g. Güterrecht 6; g. Kündigungsfrist 10, 73; g. Zinsfuß 21.
Gesinde, Verträge mit demselben sind so abzuschließen, daß das G. beim Pachtnachfolger zu bleiben verpflichtet ist 145, 169; Haftung für Verschulden des Gesindes 129, 143.
Gestütpferde, Verpflichtung des Domänenpächters in Preußen bezüglich derselben 187.
Gesundheit, Gefährdung derselben durch Mängel des Pachtgegenstandes 15.
Gewalt, elterliche 5.
Gewährleistung, Ausschluß 143, 169, 200.
Gräben 133, 148.
Gras 151, 172.
Grenzzeichen 147, 148, 203.
Grobe Fahrlässigkeit 16.
Größe, Zusicherung einer bestimmten Gr. 14.
Grummet 151, 172.
Grundstücke, Wertberechnung der Gr. in Preußen 121[1].
Gut, eingebrachtes, einer Ehefrau 6.
Güterrecht, gesetzliches 6.
Gutsbestandteile 160 ff., 168; Veräußerung derselben 151, 172, 203; Form der Überlassung an den Pächter 132[11].
Gutserzeugnisse, Veräußerung derselben 151, 172, 203.
Gutsinventar (Wirtschaftsinventar) 47 ff.; Begriff des G. 47; Bestandteile 47; Übernahme des G. durch den Pächter 49 ff.; Verpachtung des G. 49 ff.; Übernahme und Rückgabe des G. zum Schätzungswerte 51 ff.; Bestimmungen bezüglich der Übergabe 156; eisernes G. 204; Verpflichtungen des Pächters bezüglich des G. 149.

H.

Hagelschlag 45.
Hagelversicherung 151, 185, 186, 206.
Hausrat, Pfändung desselben 114.
Hecken 133.
Hemmung der Verjährung 44.
Herausnahme von Pachtgrundstücken 136, 170, 200.
Heu 48, 151, 172, 203.
Hinterlegung des Pachtzinses 28.
Hohenzollern, Pachtformular des Fürstlich Hohenzollernschen Rentamts zu Sigmaringen 167[1].
Hopfenstühle 149, 173.
Humuslager 195.
Hutberechtigung im Walde wird gewöhnlich von der Verpachtung ausgeschlossen 135.
Hypothek 116.
Hypothekargläubiger, Anspruch derselben auf den Pachtzins 29.

J.

Jagd, wird gewöhnlich von der Verpachtung ausgeschlossen 135, 135[17], 176, 202.
Indossable Papiere 117[1].
Inhaberpapiere 117[1].
Inhalt des Pachtvertrages 3.
Inventar siehe Gutsinventar.

K.

Kalk 171.
Kanäle 133, 148.
Kartoffeln 151, 152, 152[90], 172.
Katasterauszug 143, 162.
Kaution 21, 139, 189, 207; Fortbestehen derselben bei verlängerter Pacht 11.
Kautionshypothek 23, 117, 118.
Kies 171, 172.
Kinder, Abschluß des Pachtvertrages über Grundstücke, welche Kindern, die unter elterlicher Gewalt stehen, gehören 5; siehe auch Nießbrauch.
Klage aus dem Pachtvertrage 97; Kl. auf Zahlung des Pachtzinses vor der Fälligkeit 99; Kl. auf Räumung 100.
Klee 151, 172.

Digitized by Google

Kohlen 135.
Kommissionen, Verpflichtung des Domänenpächters in Preußen zur Aufnahme derselben 187.
Konventionalstrafe siehe Vertragsstrafe.
Konkurs, Zahlung des Pachtzinses an den Konkursverwalter 28; Einfluß des K. auf ein Pachtverhältnis 65 ff.
Konsolidation 136, 154, 154[96].
Kontingent bei Brennereien 173.
Kosten des Pachtvertrages 159, 199.
Krieg 153, 183.
Kündigung, Form und Voraussetzung 71 ff.; K. unter Beobachtung der gesetzlichen Kündigungsfrist 73; K. ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist 73 ff.; K. ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist seitens des Verpächters 130, 157 ff., 192, 193, 194.
Kündigungsfrist, gesetzliche 10.
Kurkosten für erkranktes Vieh 50.

L.

Landgut, Begriff 3; Rückgewähr am Ende der Pacht 84.
Landwirtschaftliche Pacht 2; l. Maschinen als Teile des Gutsinventars 48.
Lasten des Pachtgegenstandes, Tragung derselben durch den Verpächter oder Pächter 19, 134, 182, 207.
Lehmgruben 135, 136, 203.
Lieferungen des Pächters an den Verpächter 150.

M.

Mahnung, Form derselben 16.
Mahnverfahren 104.
Mängel des Pachtgegenstandes, Haftung für Mängel 14 ff.; Verhalten des Pächters bei Mängeln 144.
Maschinen, landwirtschaftliche, als Teil des Gutsinventars 48.
Meistgebot 120.
Mergellager 135, 136, 171.
Miete, Unterschied zwischen Pacht und Miete 1; Anwendung der Vorschriften über die Miete 4.
Minderjährige, Abschluß des Pachtvertrages über Grundstücke, welche Minderjährigen gehören 5.
Mineralien 135, 171.
Minusinventar 88[1].
Modderlager 135.
Musterverträge für die Pacht landwirtschaftlicher Grundstücke, ihre Bedeutung und Benutzung 87; M. für die Pacht einzelner Grundstücke 127 ff.; M. für die Pacht eines mittleren und großen Landgutes 131 ff.

N.

Nacherbe 60[1]; Rechte des Nacherben am Pachtgegenstande nach Beendigung der Rechte des Vorerben 60.
Nachlaß am Pachtzins 45, 149, 206.
Nachsaaten 196.
Naturallieferungen im Kriege 153, 183; N. des Pächters an den Verpächter 150.
Nebenleistungen des Pächters 182 ff.; Berücksichtigung derselben bei der Entschädigung des Pächters wegen Mängel des Pachtgegenstandes 18.
Nebenabreden bei Pachtverträgen, ihre Form und Bedeutung 9.
Neubauten 146, 179; Leistungen des Pächters bei denselben 147.
Nießbrauch, Rechte des Eigentümers am Pachtgegenstande nach Beendigung des Nießbrauchs 60; Rechte des Kindes am Pachtgegenstande nach Beendigung des elterlichen Nießbrauchs 60; Rechte der Ehefrau am Pachtgegenstande nach Beendigung des ehemännlichen Nießbrauchs 60.
Notarielle Urkunden 7, 106, 128[2].

O.

Obstbäume 130, 133, 149, 173; Bestimmungen bezüglich der Rückgabe 157.
Obststräucher 149, 173.
Ort der Zahlung des Pachtzinses 27.
Ortsgebrauch bei Zahlung des Pachtzinses 25; O. beim Viehverstellungsvertrag 46; O. beim Eisernviehvertrag 47; O. bei Auslegung des Pachtvertrages 88.

P.

Pacht, landwirtschaftliche 2; P. auf bestimmte Zeit 9; auf unbestimmte Zeit 9; stillschweigend verlängerte P. 10, 137, 137[27].
Beginn und Ende (Dauer) der P. 136, 136[25], 137, 137[26], [27]; Beendigung 69 ff., 130, 157 ff., 192 ff., 205; Beendigung durch Ablauf der Zeit 69, durch Tod 69, durch Versetzung 71, durch Kündigung unter Beobachtung der gesetzlichen Kündigungsfrist 73, durch Kündigung ohne Einhaltung einer gesetzlichen Kündigungsfrist 73 ff.
Rückgewähr am Ende der P. 78 ff.; R. nach Ablauf der Pachtzeit 78; R. im Laufe des Pachtjahres 80; Verzug bei der R. 81; R. des zum Schätzungswerte übernommenen Inventars 82; R. eines Landgutes 84.
Pachtformulare, ihre Bedeutung und Benutzung 87; P. für die Pacht einzelner Grundstücke 127 ff.; P. für die Pacht eines mittleren und großen Landgutes 131 ff.

Digitized by Google

Pachtgut, Beschreibung desselben 160 ff.
Pachtgrundstücke, Herausnahme und Zulegung derselben 136, 170, 200.
Pachtjahr 10, 168.
Pachtnachlaß siehe Nachlaß.
Pachtnebenverbindlichkeiten 182 ff.
Pachtvertrag, Begriff 1; Unterschied zwischen Pacht und Miete 1; Verhältnis des P. zu den gesetzlichen Bestimmungen 89; Gegenstand des P. 2; Inhalt des P. 3; Eintragung des P. in das Grundbuch 4; Abschluß des P. 5; Form des P. 7, 128[2]; Bedeutung des P. 87; Auslegung des P. 88; Formulare zu Pachtverträgen 127 ff., 131 ff.
Pachtvertragsentwürfe siehe Pachtformulare.
Pachtverzeichnis in Preußen 126.
Pachtzeit 9, 136, 137, 168.
Pachtzins 25; Anspruch der Hypothekargläubiger auf den P. 29; Hinterlegung desselben 28; Abtretung (Cession) desselben 29; Beschlagnahme desselben 29; Verjährung des P. 43; Verfügungen über den P. im Falle einer Veräußerung 56; Rückstand des P. als Grund der Beendigung der Pacht 74, 157; Regelung des P. im Pachtvertrage 128, 138, 182; Pachtzinsnachlaß siehe Nachlaß.
Pachtzinsrückstand als Grund der Beendigung der Pacht 74.
Pächter, Entschädigung desselben beim Mangel des Pachtgegenstandes 17; rechtliche Stellung des P. 23 ff.; Pflichten desselben im allgemeinen 23; Regelung der Pflichten des P. im Pachtvertrage 142; der P. hat nach erfolgter Kündigung die Besichtigung des Pachtgutes durch Pachtinteressenten zu gestatten 24; Zurückbehaltungsrecht ist ausgeschlossen 25; Zahlung des Pachtzinses 25 ff.; Selbsthilfe des P. bei Ausübung des Besitzes 42; Verpflichtung des P. zu Ausbesserungen 29; Verpflichtung zur Anzeige bei Mängeln des Pachtgegenstandes 30; Recht zur Wegnahme von Einrichtungen 30; Pfandrecht des P. 41; Recht zur Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist 72; Lieferungen an den Verpächter 150.
Patronat 134[14], 135.
Parteiprozeß 96.
Pfandrecht, gesetzliches, des Verpächters 35 ff., des Pächters 41; Verzicht des Pächters auf ein gesetzliches Pf. 143.
Pfändung 112; der Pf. nicht unterworfene Gegenstände 112—114; Pf. von Früchten 114, von Hausrat 114, von Forderungen 114 ff., von Vermögensrechten 114 ff., eines Pachtrechts 116; Pf. von Gegenständen in landwirtschaftlichen Betrieben 113[1].
Pferchen 152, 172.
Pflichtwidriges Verhalten des Pächters als Grund zur Kündigung 73.
Plusinventar 83[1].
Prozeßvollmacht 97.
Prüfung der Wirtschaft und Bücher des Pächters 145, 186; Pr. des Zustandes der Gebäude 146.

Q.

Quartierlast 20.
Quittung 26.

R.

Raubbau 24.
Räumungsfristen 100.
Räumungsklage 100; Wert des Streitgegenstandes bei der R. 95.
Rechnungslegung 187.
Remissio mercedis siehe Nachlaß.
Remission siehe Nachlaß.
Reparaturen siehe Ausbesserungen.
Revision siehe Prüfung.
Rohstoffe, im Pachtgute befindliche, Verfügung über dieselben 172.
Rüben, Abgabe an Zuckerfabriken 151, 172.
Rückgabe des Pachtgegenstandes siehe Rückgewähr.
Rückgewähr des Pachtgegenstandes 155 ff., 194, 201, 202, 204; R. eines Landgutes 84; R. des zum Schätzungswerte übernommenen Inventars 82; Verzug bei der R. 81; R. im Laufe des Pachtjahres 80; R. nach Ablauf der Pachtzeit 78.
Rückgewährtaxe 83, 84.
Runkelrüben 135[21], 171.

S.

Sachverständige 141, 198, 206.
Sand (Sandgruben) 135, 136, 172, 203.
Schadensersatz, Schadensersatzpflicht des Pächters für eigenes und fremdes Verschulden 24, 129, 143; Schadensersatz neben Zahlung der Vertragsstrafe 142, 143[54].
Schafe 152, 172.
Schätzungswert, Übernahme des Inventars zum Sch. 51, Rückgewähr desselben 82.
Schiedsrichter 107 ff., 141 ff.
Schiedsrichterliches Verfahren 107 ff., 141 ff.
Schiedsvertrag 107.
Schilf 151, 172.
Schuldtitel, vollstreckbare 94, 101 ff.
Selbsthilfe des Verpächters bei Ausübung des gesetzlichen Pfandrechts 38, 39; S. bei Ausübung des Besitzes 43; S. des Pächters bei Ausübung seines Besitzes 42.
Separation 136, 154, 154[96].

Digitized by Google

Sicherheitsleistung zur Abwendung des gesetzlichen Pfandrechts durch den Verpächter 39, durch den Pächter 41.
Sicherungshypothek 23, 116 ff., 139, 139[88].
Sicherungsmittel (Sicherung, Sicherstellung) des Verpächters 21, 139, 140, 191, 208.
Spiritusfabriken 172.
Stärkefabriken 172.
Steinbrüche (Steine) 135, 136, 172, 203.
Stempel zum Pachtvertrage 124, 130, 159, 199.
Stempelpflichtigkeit der Pachtverträge 122 ff., in Preußen 123 ff.; Voraussetzungen der Stempelpflicht 123; die zur Verwendung verpflichteten Personen 124; die Verwendung des Stempels 124; die Höhe des Stempels 125; Rückzahlung 126; St. in Sachsen 127.
Störungen des Pächters durch dritte Personen 145; Haftung des Verpächters für solche Störungen 18.
Straßen siehe Wege.
Sträucher 149.
Streitgegenstand, Wert desselben 94.
Streitigkeiten, Entscheidung von Streitigkeiten zwischen Verpächter und Pächter 141.
Streu 203.
Stroh 133, 151, 172, 195, 203; Stroh als Teil des Gutsinventars 48.
Sturmwind 179.
Superinventar 83[1], 173[1], 186.

T.

Talon siehe Erneuerungsschein.
Tausch von verpachteten Grundstücken mit anderen 136.
Teilzahlungen sind beim Pachtzins nicht gestattet 26.
Thon (Thonlager) 135, 171.
Thurn und Taxis, die allgemeinen Bedingungen für die Verpachtung Fürstlich Thurn und Taxisscher Güter in Bayern 199 ff.
Tod des Verpächters oder Pächters, Einfluß desselben auf den Pachtvertrag 69, 137, 138, 192.
Torf (Torfstich) 135, 135[19], 174.
Tragung der Gefahr siehe Gefahr.
Trockenfutter siehe Futter.

U.

Übergabe des Pachtgegenstandes 155 ff.
Übergabetaxe 83, 84.
Übergangsbestimmungen für Pachtverträge, welche vor dem 1. Januar 1900 abgeschlossen sind 90 ff.
Übersandung 153.
Überschwemmungen 46, 153.
Übertragung des Pachtrechts durch den Pächter 144.
Umbauten 146.
Umbruch von Wiesen und Angern 147.
Unterbrechung der Verjährung 44.
Unterpächter siehe Unterverpachtung.
Unterschrift, Erfordernisse der U. 7,
Unterverpachtung 32 ff., 144, 190, 205; Standpunkt des Bürgerlichen Gesetzbuchs 32; Rechte des Verpächters gegen Pächter und Unterpächter 34.
Urkunden, notarielle und gerichtliche 7, 106.
Urteile, rechtskräftige Endurteile 101; vorläufig vollstreckbare U. 102; Anerkenntnisurteil 103; freiwilliges U. 103; Versäumnisurteil 103; Vollstreckungsurteil 109, 141[45]; Wirkung der Urteile gegen dritte Personen 111.

V.

Veräußerung des Pachtgegenstandes 52 ff.; Standpunkt des Bürgerlichen Gesetzbuchs 52, 53; Verhältnis des Erwerbers zum Pächter 53; Verhältnis des Verpächters zum Pächter 54; Verfügungen über den Pachtzins 56 ff.; Weiterveräußerung des Pachtgegenstandes 59; Anwendung auf andere Rechtsverhältnisse 59; V. vor dem Antritte der Pacht 61; die Vereinbarung Kauf bricht Miete 61; Belastung des Pachtgegenstandes 62; V. von Gutsbestandteilen 172, von Gutserzeugnissen 151, von Früchten auf dem Halm 152.
Verbotene Eigenmacht 42.
Vergleich, gerichtlicher 106.
Verjährung der Ansprüche aus dem Pachtvertrage 43; V. des Pachtzinses 43; Hemmung der V. 44; Unterbrechung der V. 44.
Verkauf der Pachtgrundstücke während der Pacht 137.
Verkehrshypothek 117.
Verkoppelung 136, 154, 154[96].
Verlängerung der Pacht, stillschweigende 10.
Vermessungsregister 133, 143, 162.
Vermögensrechte eines Schuldners, Pfändung derselben 114 ff.
Verpächter, rechtliche Stellung des V. 12 ff.; Lieferung des Pächters an den V. 150; Überlassung des Gebrauchs und der Benutzung durch den V. 12 ff.; Haftung des V. für Mängel des Pachtgegenstandes 14 ff.; Haftung des V. für Störungen des Pächters durch Dritte 18 ff.; Sicherstellung des V. (Kaution) 21, 139, 189, 207; Pfandrecht des V. 35 ff.; Selbsthilfe des V. 38; Recht zur Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist 73.
Versandung 184.
Versäumnisurteil 103.
Versäumnisverfahren 103.

Digitized by Google

Versetzung, Einfluß auf die Pacht 71.
Versicherung 150, 185, 206.
Versteigerungstermin 119.
Verteilungstermin 122.
Verträge mit Arbeitern, Gesinde und Wirtschaftsbeamten 145.
Vertragsstrafe 135[20], 142, 143[54].
Vertragswidriger Gebrauch des Pachtgegenstandes durch den Pächter als Grund der Kündigung 73.
Vertretung des Verpächters durch den Pächter 150, 187; V. in Forstangelegenheiten 150.
Verwendungen, Ersatz von V. 20, 198; notwendige V. 20.
Verzug des Verpächters mit Beseitigung der Mängel des Pachtgegenstandes 16, mit Empfangnahme des Pachtzinses 28; Beginn des V. 16; V. des Pächters mit der Zahlung des Pachtzinses 26; V. mit der Rückgewähr am Ende der Pacht 81.
Vieh als Teil des Gutsinventars 48.
Viehpacht 47.
Viehverstellung 46.
Vollmacht zur Prozeßführung 97.
Vollstreckbare Schuldtitel 94, 101 ff.
Vollstreckungsbefehl 105.
Vollstreckungsklausel 112.
Vollstreckungsorgane (Gericht, Gerichtsvollzieher) 112.
Vollstreckungsurteil im schiedsrichterlichen Verfahren 109, 141[45].
Vorbehaltsgut einer Ehefrau 6.
Vorerbe 60[1].
Vorläufig vollstreckbare Urteile 102.
Vorräte landwirtschaftlicher Erzeugnisse 86, 156.
Vorschuß siehe Kaution.

W.

Wasserschäden (Wasserrisse) 153, 179.
Wege (Privatwege, Straßen) 133, 148, 180, 201.
Weiden (Bäume) 133, 149, 157, 173.
Weinstöcke 149, 173.
Weiterveräußerung des Pachtgegenstandes durch den Erwerber 59.
Wert der Grundstücke, Berechnung desselben in Preußen 121[1]; W. des Streitgegenstandes 94.
Wertpapiere als Gegenstand einer Kaution 21, 139.
Widerspruch gegen Zahlungsbefehle 105.
Wiesen 147, 203.
Wilde Bäume 135, 173.
Wildschaden 149, 185, 206.
Windbruch 2, 173.
Wirkung der Urteile gegen dritte Personen 111.
Wirtschaftsbeamte, Verträge zwischen ihnen und dem Pächter 145.
Wirtschaftsinventar siehe Gutsinventar.
Wirtschaftsjahr 10.

Z.

Zahlung des Pachtzinses 25; Art der Z. 25; Zahlungszeit 25; Ort der Z. 27; Z. an eine mit Quittung versehene Person 28.
Zahlungsbefehle 104.
Zeit, Pachtverträge auf bestimmte und unbestimmte Z. 9; Beendigung der Pacht durch Ablauf von Z. 69.
Ziegelei 135[19], 136, 174.
Zinsfuß, gesetzlicher 21, 26.
Zinsscheine, Behandlung der Z. bei der Kaution 139.
Zubehör 48.
Zuckerrüben 149[78], 172.
Zuckerrübenfabrik, Verträge des Verpächters mit einer Z. 149[78]; Abgabe von Rüben an eine Z. 151, 172.
Zulegung von Pachtgrundstücken 136, 170, 200.
Zurückbehaltungsrecht des Pächters 25, 143.
Zusammenlegung 154, 169.
Zuschlag 122.
Zusicherung einer bestimmten Größe 14; Z. einer besonderen Eigenschaft 14.
Zuständigkeit des Gerichts 95.
Zwangsversteigerung 119; Einfluß auf ein bestehendes Pachtverhältnis 63.
Zwangsverwaltung 119; Einfluß auf ein bestehendes Pachtverhältnis 64; Zahlungen an den Zwangsverwalter 28.
Zwangsvollstreckung 111 ff.; Zw. in das bewegliche Vermögen 112 ff.; Zw. in Forderungen und andere Vermögensrechte 114 ff.; Zw. in das unbewegliche Vermögen 116 ff.

Pierer'sche Hofbuchdruckerei Stephan Geibel & Co. in Altenburg.

Digitized by Google

Verlagsbuchhandlung Paul Parey in Berlin SW., Hedemannstraße 10.

Landwirtschaftsrecht.

Gemeinverständliche Darstellung

der

für den preußischen Landwirt wichtigen Bestimmungen

des bürgerlichen und öffentlichen Rechtes.

Von

Dr. jur. Johannes Schumacher,

Amtsgerichtsrat zu Köln, Professor an der landwirtschaftl. Akademie Bonn-Poppelsdorf.

Zweite, vollständig neubearbeitete Auflage.

Gebunden, Preis 15 M.

Die großen Veränderungen, welche der 1. Januar 1900 dem deutschen Rechte gebracht hat, veranlaßten auch eine neue Auflage dieses Buches. Auch die zweite Auflage soll die für die Landwirtschaft wichtigen Vorschriften wiedergeben. Während aber die erste Auflage lediglich das landwirtschaftliche Privatrecht behandelte, sind in dieser Auflage auch die Bestimmungen des öffentlichen Rechts, soweit sie für die Landwirtschaft von Bedeutung sind, aufgenommen worden. Der Kreis derjenigen Vorschriften, welche in das Landwirtschaftsrecht einzubeziehen sind, hat sich im Laufe der Zeit geändert. Früher gab es noch zahlreiche Vorschriften, deren Geltungsgebiet sich auf das Land beschränkte. Mehr und mehr fielen jedoch die Schranken, welche Stadt und Land trennten, und heute ist der Landwirt wirklich Bürger des Staates wie jeder andere und untersteht daher auch den Vorschriften des neuen Bürgerlichen Gesetzbuchs für das Deutsche Reich. Aus diesem Grunde ist das Bürgerliche Gesetzbuch möglichst vollständig berücksichtigt worden. Es ist aber durch die Auswahl der betreffenden Bestimmungen, durch die Art der Darstellung und namentlich durch die Wahl der Beispiele den dargestellten Bestimmungen eine Färbung gegeben worden, welche die Aufnahme in das Landwirtschaftsrecht rechtfertigen dürfte. Auch das heutige Recht kennt noch viele Rechtsvorschriften, welche ihrem Zwecke oder Erfolge nach lediglich der Landwirtschaft dienen. Wie z. B. die Rentengutsgesetze und die Gesetze über das Anerbenrecht bei Bauerngütern zeigen, ist die Gesetzgebung sogar auf dem besten Wege, wieder ein neues landwirtschaftliches Sonderrecht zu schaffen. Alle diese in enger Beziehung zur Landwirtschaft stehenden Bestimmungen sind vorzugsweise berücksichtigt worden.

Zu beziehen durch jede Buchhandlung.

Digitized by Google

Digitized by Google

Digitized by Google

21/2/07

YC 26632

Digitized by Google

Digitized by Google